

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 6 november 2018 met nummer RvVb-A-1819-0260
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0464-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente DIEPENBEEK vertegenwoordigd door advocaat Johan VANMUYSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Bampslaan, 19
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG
Tussenkommende partij	1. de heer Philip BECKERS , 2. Mevrouw Elke COSEMANS vertegenwoordigd door advocaat Luc BIJNENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3600 Genk, Grotestraat 119

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 6 maart 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 januari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Diepenbeek van 20 september 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van een carport met tuinberging gelegen op een perceel gelegen te 3590 Diepenbeek, Veldstraat 2, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummer 427 B.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 25 april 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 27 juli 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkommende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 19 juni 2018.

Advocaat Annelies MAES *loco* advocaat Johan VANMUYSEN voert het woord voor de verzoekende partij.

Mevrouw Sophie AERTS voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Sanne STOCKBROECKX *loco* advocaat Luc BIJNENS en de heer Philip BECKERS voeren het woord voor de tussenkomende partijen.

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.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

Op 27 april 2010 wordt een verkavelingswijziging verleend die het voor de tussenkomende partijen mogelijk maakt op hun perceel een bijgebouw te plaatsen van 39m². Op 31 maart 2016 stelt het gemeentebestuur vast dat dat op het perceel gelegen te 3590 Diepenbeek, Veldstraat 2, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummer 427 B bouwwerken plaatsvinden in de tuinzone, zonder stedenbouwkundige vergunning. Het bouwwerk blijkt ook naar omvang niet-conform te zijn aan de verkavelingswijziging. Het gemeentebestuur vraagt aan de tussenkomende partijen om een regularisatie van de werkzaamheden aan te vragen.

De tussenkomende partijen dienen op 13 juni 2016 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het regulariseren van een carport” op een perceel gelegen te 3590 Diepenbeek, Veldstraat 2, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummer 427 B.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Hasselt-Genk’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 april 1979, in een landelijk woongebied en deels in agrarisch gebied.

Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling ‘V0753’ van 27 oktober 2005, gewijzigd op 27 april 2010 voor wat betreft de grootte van de bijgebouwen.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 juli 2016 tot en met 2 augustus 2016, wordt één bezwaarschrift ingediend.

De verzoekende partij weigert op 20 september 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen:

“ ...

Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar bracht op 15 september 2016 advies uit.

DEEL 1: beschrijving

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het KB van 03/04/1979 goedgekeurd gewestplan Hasselt-Genk gelegen in een landelijk woongebied, deels agrarisch gebied.

In dit gebied gelden de stedenbouwkundige voorschriften van het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Voor het gebiedsdeel waarin het perceel gelegen is bestaat er geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van de behoorlijk vergunde en met vervallen verkaveling V0753 dd. 27/10/2005 vergund door de deputatie, gew. dd. 27/04/2010 voor wat betreft de grootte van de bijgebouwen: 39m² ipv max. 20m² en 5,4m hoog ipv max 2,5m hoog.

Overeenstemming met het plan/afwijkingbepalingen

Overwegende dat volgende afwijkingen tot de voorschriften van dit gewijzigde plan worden vastgelegd: bijgebouw 64m² ipv max 39m², en 6,4m hoog ipv 5,4m hoog.

Watertoets

Overwegende het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 dient bij de uiteindelijke vergunning rekening gehouden te worden met de principes van de watertoets.

(...)

Openbaar onderzoek

Overwegende dat de aanvraag openbaar gemaakt werd volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werd 1 bezwaar ingediend, een rechts aanpalende eigenaar.

Verordeningen

Overwegende dat het Vlaams Gewest een geïntegreerd rioleringsbeleid wenst te realiseren, dat het hergebruik van het hemelwater gevraagd wordt in het B.V.I.R. van 1/10/2004 (laatst gewijzigd 1/1/2014) en de gemeentelijke verordening van 2/5/2005.

Historiek van het perceel

- 19 mei 2009 Stedenbouwkundige vergunning (OS) - Vergund - (2009/00110) - Bouwen van een woning met tuinberging.
- 21 april 2010 Stedenbouwkundige vergunning reguliere procedure - Vergund - (2010/00067) - Bouwen van een eengezinswoning.
- 27 april 2010 Verkavelingsvergunning reguliere procedure - Vergund - (V0753) - Bijgebouw 39m² ipv max. 20m² en ingeplant op perceelsgrens.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Het betreft een aanvraag tot regulariseren en afbouwen van een carport/tuinberging aan de Veldstraat, kadastraal gekend als Sie D, nr 472b.

Het perceel is gelegen binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling, die op 27/04/2010 werd gewijzigd vwb de bijgebouwen deze mogen 39m² zijn ipv max. 20m² en werden uitgewerkt als carportconstructie van 6m. x 6,5m. met hellend dak met een hoogte van 5,4m. De aanpalende eigenaars tekenden voor akkoord voor deze verkavelingswijziging. Volgens het gewestplan is het perceel gelegen in een landelijk woongebied.

De onmiddellijke omgeving bestaat uit hoofdzakelijk halfopen eengezinswoningen in een oudere architectuur waar links van het perceel zich enkel weilanden situeren in het aanpalende agrarisch gebied. Op 31/03/2016 wordt vastgesteld dat er een bouwwerk werd opgetrokken op het perceel, zonder stedenbouwkundige vergunning, en in strijd met de geldende voorschriften, waarop de werken werden stilgelegd.

De voorliggende aanvraag tot regularisatie omvat een carportconstructie met geïntegreerde tuinberging van 64m² (6,45m. x 9,85m. met overhellende dakranden) en een hellend dak van 6,4m.

DEEL 2: Beoordeling

Toetsing aan de regelgeving en stedenbouwkundige voorschriften

Het voorgestelde wijkt af van de voorschriften van de van kracht zijnde plannen.

Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

Overwegende dat de aanvraag valt onder de bouwaanvragen, die moeten openbaar gemaakt worden volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen. De aanvraag werd bekend gemaakt van 4 juli 2016 tot 2 augustus 2016. Er werd 1 bezwaar ingediend dat handelt over:

- 1 Toestemming gegeven voor een carport met standaard maten en nu staat er een buiten proportie carport die hoog boven de eigen achterbouw uittorent.*

Er wordt vastgesteld dat de huidige constructie inderdaad niet overeenstemt met de goedgekeurde verkavelingswijziging en dat de uitgevoerde hoogte van 6,4m. als overdreven mag worden beschouwd voor bijgebouwen zo dicht tegen de perceelsgrens.

- 2 Dennen aangeplant in de strook tussen carport en eigen achtergebouwen op 10 cm van de grens waardoor de wortels zeker hun gebouw zullen stuk maken en de gevels niet meer onderhouden kunnen worden.*

Uit de foto's gevoegd bij de aanvraag, blijken de dennetjes in het midden van de strook van 1 m. ingeplant en mag dus worden aangenomen dat ze op 50 cm. staan ingeplant en aldaar als een haag zullen behandeld worden, als afwerking voor de verschillende muren tegen de perceelsgrens. Aangezien bezwaarindiener zijn eigen constructies tegen de perceelsgrens plaatste, ontstaan er gemene muren, die hij aan de zijde van de Veldstraat niet meer hoeft te schilderen, dit kan door de aanvrager zelf gedaan worden. Het is de afwerking van zijn tuin.

(...)

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegend dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de voorschriften van de gewijzigde verkaveling;

Gezien de functie en bestemming voldoet aan de toegelaten eigenschappen binnen het landelijk woongebied, doch dat de inrichting door het volume niet overeenstemt met de mogelijkheden die de voorschriften toelaten;

Gezien de eerdere bouwplannen opgesteld door architectenbureau DFM architectural office uit Tongeren op 18/02/2010 in het kader van de verkavelingswijziging, waaruit blijkt dat het een bijgebouw betreft opgebouwd uit hout en afgewerkt met een stijl zadeldak met oude vlaamse pannen, van 39m.² met een hoogte van 5,4m.;

Gezien de huidige, voorliggende bouwplannen, opgesteld door architect Sven Castro, waar een houten constructie van 64m.² wordt weergegeven, met overstekende dakranden (ca. 60 cm. rechts en links) en een hoogte van 6,4m.;

Gelet op de beschrijvende nota van de ontwerper, die geen melding maakt van de verkaveling, maar wel aangeeft dat 'de bouwheer verkeerdelijk dacht dat hij een geldige bouwvergunning had ipv een verkavelingswijziging en daarop startte met het bouwen van een carport;

Gezien deze constructie niet overeenkomt met de goedgekeurde verkavelingswijziging;

Overwegend dat voor de inplanting tegen de perceelsgrens van beide rechts aanpalende percelen de respectievelijke burens zowel de eerdere plannen als de aanvraag voor verkavelingswijziging voor akkoord mee ondertekenden, dat zij nu geconfronteerd worden met een constructie die 1 m. hoger is, en die veel groter blijkt dan de eerdere aanvraag, doch ingeplant op 1 m. van de perceelsgrenzen, waarvan de helft nog wordt ingenomen door het overstekend dak;

Overwegend dat de verkavelingswijziging de oppervlakte van 39 m.² aanvaardbaar achtte doch eveneens als maximale bouwmogelijkheid werd toegelaten;

Overwegend dat de verkavelingswijziging duidelijk stipuleerde dat goedkeuring van die aanvrager de aanvrager niet ontslaat van het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning voor het effectief bouwen van de carport met tuinberging;

Gelet op de bezwaren van de aanpalende eigenaar die handelen over de grootte (hoogte) van het gebouw en de aanplanting van dennen in de strook van 1 m.;

Gezien de constructie grotendeels voltooid is, dat deze aanvraag, die in strijd is met de bouwmogelijkheden en deze zwaar overschrijdt, de vergunningverlener voor voldongen feiten stelt;

Overwegend dat de constructie herleid moet worden tot de geldende voorschriften en zich moet beperken tot max. 39m.² en een maximale hoogte van 5,4m.;

Verenigbaarheid met andere voorschriften: watertoets

Erosie: plaatselijk erosiegevoelig.

Overstroming: niet overstromingsgevoelig.

Grondwaterstroming: matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2).

Infiltratie: infiltratiegevoelig.

Overwegende dat het voorliggend project groter is dan 40m.²; dat de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater van toepassing is;

Gelet op de bijgevoegde documenten vwb de controle van de voorwaarden uit de verordening hemelwater, die niet correct werden ingevuld: er is een infiltratievoorziening vereist, doch wordt deze niet voorzien op de plannen: er wordt melding gemaakt van een infiltratiegracht, doch is deze vooreerst niet aanwezig, noch wordt aangegeven waar deze voorzien zal worden, voor welke afmetingen en/of diepte, en volgens summiere stippellijnaanduiding zou deze zich op de zijdelingse perceelsgrens bevinden, wat met aanvaardbaar is;

(...)

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening.

Het voorgestelde ontwerp is niet bestaanbaar met de goede plaatselijke ordening en past onvoldoende in zijn onmiddellijke omgeving.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 20 september 2016 HET VOLGENDE

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.

...

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 18 oktober 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 december 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen (CBS) weigerde de stedenbouwkundige vergunning hoofdzakelijk om redenen van:

- de aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van de gewijzigde verkaveling en deze zwaar overschrijdt.*
- de constructie moet herleid worden tot de geldende voorschriften en zich moet beperken tot max. 39m² en een maximale hoogte van 5,40 meter.*

Het beroepschrift stelt hoofdzakelijk dat:

- De carport betreft een open constructie (palen met een dak), zodat het geheel niet als een massief volume overkomt.
- In de onmiddellijke omgeving zijn er meerdere vrijstaande (al dan niet vergunde), gesloten bijgebouwen te vinden die ruim groter zijn dan toegelaten in de verkavelingsvergunning en een aantal keren zelfs groter dan de bebouwde oppervlakte van de carport van cliënten.
- Gezien de grootte van het perceel is er door de bouw van de carport/tuinberging geen overmatig ruimtegebruik of een overdreven bezetting van het kadastraal perceel (27 are).
- De dubbele carport met geïntegreerde tuinberging sluit architecturaal aan bij de voorgelegen eengezinswoning (dakhelling/materiaal).
- Door de inplanting op 1 meter van de perceelgrens heeft echter het naastliggende perceel geen nadelige invloed van de carport voor wat betreft beschaduwing of zonlicht inval.
- De naastliggende bijbouw op de Katteweidelaan 60 heeft ook een hellend dak, hetgeen deze bijbouw een hoogte van ongeveer 5,5 meter geeft. Vermits dit bijgebouw tussen de woning op de Katteweidelaan 60 en de carport ligt is er derhalve nauwelijks visuele overlast van de carport.
- Door de grootte van de carport werd vermeden dat er verschillende bijgebouwen versnipperd op het perceel zouden geplaatst worden. Alle verschillende noodzakelijke functies konden op deze manier in één gebouw onder gebracht worden.

01. Wettelijke en reglementaire voorschriften

Volgens het gewestplan is de aanvraag gesitueerd in een woongebied met landelijk karakter.

Het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt in:

art. 5.1.0 dat (...)

art. 6 § 1.2.2 dat de woongebieden met een landelijk karakter bestemd zijn voor (...)

Zowel bewoning als landbouw zijn bijgevolg de hoofdbestemmingen van het gebied, en beide bestemmingen staan er op gelijke voet. Daarnaast kunnen eveneens de andere inrichtingen, voorzieningen en activiteiten, bedoeld in artikel 5.1.0. worden toegelaten..."

(...)

Het perceel betreft lot 1 gelegen in een niet vervallen verkaveling goedgekeurd door deputatie op 27 oktober 2005 (nr.7027V05-0002V01 of nr. gemeente V0753).

Op 27/04/2010 is een wijziging van de verkavelingsvoorschriften goedgekeurd.

Watertoets:

Het voorliggende project is niet gesitueerd in een mogelijk of een effectief overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat in het kader van de watertoets het schadelijk effect beperkt is.

Hemelwaterverordening:

Het voorliggend project voorziet in een nieuwbouw, herbouw of uitbreiding van overdekte constructies van meer dan 40m².

De aanvraag valt onder toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening op het gebied van hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De bouwplannen duiden aan dat het regenwater van het zadeldak van de carport wordt afgeleid naar de infiltratiegracht ter hoogte van de rechter perceelsgrens.

In het beroepschrift wordt aangehaald:

‘Voor wat de afwatering van het gebouw betreft. Deze werd afgeleid naar een reeds jaren bestaande afwaterings-/infiltratiegracht op het perceel van cliënten. Hierin worden ook de afwateringen van de naastliggende bijgebouwen in de Kattenweidestraat afgevoerd.

Het betreft een gracht van ongeveer 80cm x 80cm over een lengte van ca. 40 m. Deze gracht werd op vraag van de eigenaars van de naastliggende percelen niet gedempt.’

Tijdens het openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend door de eigenaar van het rechts aanpalend perceel (nr.491t en nr.491x):

De bezwaren handelen in hoofdzaak over:

- Toestemming gegeven voor een carport met standaard maten en nu staat er een buiten proportie carport die hoog boven de eigen achterbouw uittorent.*
- Dennen aangeplant in de strook tussen carport en eigen achtergebouwen op 10 cm van de grens waardoor de wortels zeker hun gebouw zullen stuk maken en de gevels niet meer onderhouden kunnen worden idem voor houtopslag.*

02. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

Voorliggend perceel, lot 1, is het enige bouwlot gelegen binnen de goedgekeurde verkaveling.

Het perceel is bebouwd met een ééngezinswoning waarvoor op 21 april 2010 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend.

Op een afstand van 6 meter achter de achtergevellijn van de woning is een vrijstaande carport met tuinberging zonder voorafgaande vergunning opgericht.

Op 31 maart 2016 werd een proces-verbaal van bouwinbreuk opgesteld.

De te regulariseren carport met tuinberging heeft een totale grondoppervlakte van 6,45 meter bij 9,85 meter.

De carport met tuinberging is geplaatst op 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens.

De carport betreft een houten constructie met een zadeldak (dakpannen).

De kroonlijst- en nokhoogte bedragen respectievelijk 2,65 meter en 6,41 meter ten aanzien van het maaiveld.

De dakoversteek aan de zijgevels bedraagt circa 0,50 meter.

De carport met tuinberging is te toetsen aan de geldende verkavelingsvoorschriften.

Artikel 2 ‘Vrijstaande achtergebouwtjes’ bepaalt:

(...)

Op 27/04/2010 is een wijziging van de verkavelingsvoorschriften goedgekeurd wat betreft artikel 2 ‘vrijstaande achtergebouwtjes’:

- Een totale oppervlakte van 39 m2 ipv max. 20m2*
- Een inplanting op de perceelsgrens ipv op een minimum afstand tot de perceelsgrens gelijk aan de hoogte van het achtergebouwtje.*

Het te regulariseren achtergebouw is niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

- De totale oppervlakte is 63,50 m2 ipv max. 39m2.*
- De kroonlijsthoogte is 2,65 meter ipv max. 2,50 meter.*
- De bestemming van autoberging ipv enkel een functie van bergplaats. De voorschriften bepalen specifiek dat een eventuele autoberging moet worden voorzien in de hoofdconstructie/woning.*

De Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening bepaalt onder artikel 4.4.1:

“In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

- 1° de bestemming;
- 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;
- 3° het aantal bouwlagen.”

Een afwijking kan niet worden toegestaan:

- *De gerealiseerde oppervlakte betreft geen beperkte afwijking van de verkavelingsvoorschriften.
De oppervlakte is een vermeerdering met 3/5 van de maximaal toegelaten oppervlakte.*
- *Het gebruik van het vrijstaand achtergebouw als autoberging betreft een afwijking van de bestemming.*

De constructie kan eventueel geregulariseerd worden op basis van een goedgekeurde wijziging van artikel 2 van de voorschriften.

De vergunning kan niet worden verleend.

...”

Na de hoorzitting van 13 december 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 26 januari 2017 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

Overwegende dat het beroep ertoe strekt een vergunning te verkrijgen voor het regulariseren van een carport met tuinberging aan Veldstraat 2 te Diepenbeek; dat het college van burgemeester en schepenen (CBS) de stedenbouwkundige vergunning hoofdzakelijk weigerde om volgende redenen:

- *de aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van de gewijzigde verkaveling en overschrijdt deze zwaar;*
- *de constructie moet herleid worden tot de geldende voorschriften en moet zich beperken tot maximaal 39m² en een maximale hoogte van 5,40 meter;*

Overwegende dat het beroepschrift volgende argumenten bevat:

- *De carport betreft een open constructie (palen met een dak), zodat het geheel niet als een massief volume overkomt;*
- *In de onmiddellijke omgeving zijn er meerdere vrijstaande (al dan niet vergunde), gesloten bijgebouwen te vinden die ruim groter zijn dan toegelaten in de verkavelingsvergunning en een aantal keren zelfs groter dan de bebouwde oppervlakte van de carport van cliënten;*
- *Gezien de grootte van het perceel is er door de bouw van de carport/tuinberging geen overmatig ruimtegebruik of een overdreven bezetting van het kadastraal perceel (27 are);*
- *De dubbele carport met geïntegreerde tuinberging sluit architecturaal aan bij de voorgelegen eengezinswoning (dakhelling/materiaal);*
- *Door de inplanting op 1 meter van de perceelgrens heeft echter het naastliggende perceel geen nadelige invloed van de carport voor wat betreft beschaduwing of zonlicht inval;*
- *De naastliggende bijbouw op de Katteweidelaan 60 heeft ook een hellend dak, hetgeen deze bijbouw een hoogte van ongeveer 5,5 meter geeft. Vermits dit bijgebouw tussen de woning op de Katteweidelaan 60 en de carport ligt is er derhalve nauwelijks visuele overlast van de carport;*
- *Door de grootte van de carport werd vermeden dat er verschillende bijgebouwen versnipperd op het perceel zouden geplaatst worden. Alle verschillende noodzakelijke functies konden op deze manier in één gebouw ondergebracht worden;*

Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan Hasselt-Genk de aanvraag gesitueerd is in een woongebied met landelijk karakter; dat de woongebieden met landelijk karakter overeenkomstig artikel 6 (1.2.2.) van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, bestemd zijn voor (...)

Overwegende dat het perceel lot 1 betreft van een niet vervallen verkaveling goedgekeurd door deputatie op 27 oktober 2005 (nr.7027V05-0002V01 of nr. gemeente V0753); dat op 27/04/2010 een wijziging van de verkavelingsvoorschriften is goedgekeurd;

Overwegende dat het voorliggende project niet gesitueerd is in een mogelijk of een effectief overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat in het kader van de watertoets het schadelijk effect beperkt is;

Overwegende dat het voorliggend project voorziet in een nieuwbouw, herbouw of uitbreiding van overdekte constructies van meer dan 40m²; dat de aanvraag voldoet aan het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening op het gebied van hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater; dat de bouwplannen aanduiden dat het regenwater van het zadeldak van de carport wordt afgeleid naar de infiltratiegracht ter hoogte van de rechter perceelsgrens;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek 1 bezwaarschrift werd ingediend door de eigenaar van het rechts aanpalend perceel (nr.491t en nr.491x) met volgende inhoud:

- Toestemming gegeven voor een carport met standaard maten en nu staat er een buiten proportie carport die hoog boven de eigen achterbouw uittorent;
- Dennen aangeplant in de strook tussen carport en eigen achtergebouwen op 10 cm van de grens waardoor de wortels zeker hun gebouw zullen stuk maken en de gevels niet meer onderhouden kunnen worden idem voor houtopslag;

Overwegende dat voorliggend perceel, lot 1, het enige bouwlot is, gelegen binnen de goedgekeurde verkaveling; dat het perceel bebouwd is met een ééngezinswoning waarvoor op 21 april 2010 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend; dat op een afstand van 6 meter achter de achtergevellijn van de woning, een vrijstaande carport met tuinberging zonder voorafgaande vergunning is opgericht; dat op 31 maart 2016 een proces-verbaal van bouwinbreuk werd opgesteld;

Overwegende dat de te regulariseren carport met tuinberging een totale grondoppervlakte heeft van 6,45 meter bij 9,85 meter; dat de carport met tuinberging is geplaatst op 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens; dat de carport een houten constructie met een zadeldak (dakpannen) betreft; dat de kroonlijst- en nokhoogte respectievelijk 2,65 meter en 6,41 meter ten aanzien van het maaiveld bedragen; dat de dakoversteek aan de zijgevels circa 0,50 meter bedraagt;

Overwegende dat de carport met tuinberging te toetsen is aan de geldende verkavelingsvoorschriften; dat artikel 2 'Vrijstaande achtergebouwtjes' volgende bepalingen omvat:

"...Het oprichten van vrijstaande achtergebouwtjes is toegelaten doch enkel met als functie een bergplaats (eventuele ruimten in functie van autoberging moeten in de hoofdconstructie/woning worden opgenomen). De totale oppervlakte hiervan mag 20 m² niet overschrijden.

De hoogte tot de kroonlijst mag de 2,5m niet te boven gaan. Deze constructies moeten opgetrokken worden in dezelfde materialen als deze gebruikt voor het hoofdgebouw. Tenzij niet anders mogelijk moeten deze achtergebouwtjes ingeplant worden op minimum 6m achter de achtergevel van de hoofdconstructie (hoofd- en bijgebouw).

Tenzij anders aangeduid op de plannen, moeten zij in principe opgericht worden op een minimum afstand tot de perceelsgrens gelijk aan de hoogte van het achtergebouwtje..”;

Overwegende dat op 27/04/2010 een wijziging van de volgende verkavelingsvoorschriften is goedgekeurd wat betreft artikel 2 ‘vrijstaande achtergebouwtjes’;

- *Een totale oppervlakte van 39 m2 ipv max. 20m2;*
- *Een inplanting op de perceelsgrens ipv op een minimum afstand tot de perceelsgrens gelijk aan de hoogte van het achtergebouwtje;*

dat een bestemming van carport met tuinberging tevens werd vergund in de op 27/04/2010 goedgekeurde verkavelingswijziging’: ‘..Gelet dat de dubbele carport met tuinberging architecturaal aansluit bij de vergunde, nog te bouwen voorgelegen ééngezinswoning ...’

Overwegende dat het te regulariseren achtergebouw afwijkt van de verkavelingsvoorschriften;

- *De totale oppervlakte is 63,50 m2 ipv max. 39m2.;*
- *De kroonlijsthoogte is 2,65 meter ipv max. 2,50 meter;*

dat de VCRO bepaalt onder artikel 4.4.1:

“...In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

- 1° de bestemming;*
- 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*
- 3° het aantal bouwlagen. ...”;*

Overwegende dat een afwijking van de voorschriften kan toegestaan worden; dat een oppervlakte van 63,50 m2 een gangbare oppervlakte is voor een dubbele carport met tuinberging; dat in de directe omgeving vergelijkbare bijgebouwen in de tuinzone zijn gesitueerd;

dat op het aangrenzende perceel, Katteweidelaan nr. 60, een bijgebouw naast de carport is gesitueerd; dat dit bijgebouw langs de perceelsgrens een lengte heeft van bijna 20 meter en een oppervlakte van bijna 90m2; dat dit bijgebouw deels een hellend dakprofiel heeft met een hoogte van ongeveer 5,5 meter; dat de te regulariseren carport derhalve geen abnormale, visuele overlast veroorzaakt voor het aangrenzende perceel;

dat op het aangrenzende perceel, Katteweidelaan nr. 64, een bijgebouw met een oppervlakte van ongeveer 55 m2 op korte afstand van de zijdelingse perceelsgrens is ingeplant;

Overwegende dat een kroonlijsthoogte van 2,65 meter geen essentiële verhoging inhoudt ten aanzien van 2,50 meter; dat deze verhoging geen nadelige overlast geeft voor de aanpalende bewoners omwille van de parallelle inplanting van het bestaande bijgebouw van woning, Katteweidelaan nr. 60;

Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning omwille van bovenvermeld argumenten kan worden verleend.

Gehoord het verslag van Inge Moors, lid van het college;

BESLUIT

Artikel 1 Aan Beckers - Cosemans, Veldstraat 2, 3590 Diepenbeek wordt de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van een carport met tuinberging gelegen aan Veldstraat 2, afdeling 2 sectie D perceelnummer(s) 472B te Diepenbeek.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste tot derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.4.1 VCRO, artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO, van het zorgvuldigheidsbeginsel, de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en het materieel motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij wijst erop dat het voorwerp van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, de regularisatie van een wederrechtelijk opgerichte carport betreft, waarvoor een proces-verbaal van bouwinbreuk werd opgemaakt op 31 maart 2016. Om de vergunbaarheid van de aanvraag te beoordelen, dienen de stedenbouwkundige voorschriften van de niet-vervallen verkaveling, zoals door de deputatie goedgekeurd op 27 oktober 2005 en door de verzoekende partij gewijzigd op 27 april 2010, in aanmerking te worden genomen.

Op verzoek van een van de aanvragers, werden de verkavelingsvoorschriften voor “vrijstaande achtergebouwtjes” vervat in artikel 2 van de verkavelingsvergunning gewijzigd door de verzoekende partij op 27 april 2010, waarbij de wijzigingen betrekking hadden op: 1) oppervlakte bijgebouw 39 m², in plaats van maximum 20 m²; 2) inplanting op de perceelgrens, in plaats van op een minimum afstand tot de perceelgrens gelijk aan de hoogte van het achtergebouwtje; 3) bestemmingswijziging van uitsluitend tuinberging naar tuinberging en carport.

Bij de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften was een plan gevoegd waarop de beoogde carport/tuinberging stond ingetekend met een breedte van 6,00 m en een diepte van 6,50 m, zijnde aldus een totale oppervlakte van 27 m².

De verzoekende partij wijst er evenwel op dat de carport onder meer afwijkt van de voormelde verkavelingsvoorschriften voor wat betreft: 1) de oppervlakte: deze bedraagt 63,50 m², terwijl de oppervlakte maximaal 39 m² mag bedragen; 2) de kroonlijsthoogte: deze bedraagt 2,65 m terwijl maximaal 2,50 m is toegestaan. De bij de bestreden beslissing vergunde oppervlakte van 63,50 m², is een uitbreiding van de maximaal toelaatbare oppervlakte van 39 m² met 62,82 %, wat volgens de verzoekende partij bezwaarlijk kan worden beschouwd als een toelaatbare “beperkte” afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO. Ook de hoogte van de kroonlijst van 2,65 m in plaats van de toegelaten ‘maximale’ hoogte van 2,50 m, betreft volgens de verzoekende partij geen toelaatbare ‘beperkte’ afwijking in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO.

De verzoekende partij zet verder artikel 4.4.1 VCRO uiteen en wijst op de vermeldingen in de parlementaire voorbereiding aangaande het toelaatbaar karakter van “beperkte” afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften, zoals ondersteund door de rechtspraak van de Raad. Zij stelt eveneens dat artikel 4.4.1, §1 VCRO een afwijkingsbepaling vormt en strikt geïnterpreteerd moet worden, waarbij de “afwijkingsbepaling” dient onderscheiden te worden van de mogelijkheid tot het aanvragen van een “wijziging” van de verkavelingsvoorschriften. Indien een aanvrager geen “beperkte afwijking” beoogt van de verkavelingsvoorschriften, maar integendeel een “wijziging” ervan nastreeft, dient hij dit aan te vragen met een daartoe geëigende aanvraag tot verkavelingswijziging. De bestreden beslissing is volgens haar dan ook strijdig met artikel 4.4.1 VCRO en artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO, nu afwijkingen van de geldende verkavelingsvoorschriften werden vergund die niet kunnen worden beschouwd als zijnde toelaatbare “beperkte” afwijkingen. Toelaatbare “beperkte” afwijkingen mogen immers geen afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan of de vergunning.

Uit de beslissing van de verzoekende partij inzake de verkavelingswijziging, blijkt dat de vergunde oppervlakte van 39 m² de “maximale” oppervlakte betreft die kan worden toegelaten voor bijgebouwen. Die beslissing werd immers gemotiveerd als volgt: *“Overwegend dat de oppervlakte van 39 m² aanvaardbaar is gezien de combinatie van functies waarmee het optrekken van verschillende bijgebouwen op het perceel wordt geweerd en dat deze oppervlakte eveneens als maximale bouwmogelijkheid voor bijgebouwen wordt toegelaten”*. Het afwijken met 62,8% van deze “maximale” oppervlakte kan volgens de verzoekende partij niet worden opgevat als een toelaatbare “beperkte” afwijking en kan evenmin in overeenstemming worden geacht met de algemene strekking van de verkavelingswijziging. Wat betreft de kroonlijsthoogte, wijst de verzoekende partij op de bepaling uit artikel 2 van de verkavelingsvergunning, waarin wordt gesteld: *“De hoogte tot de kroonlijst mag de 2,5m niet te boven gaan”*. De uitdrukkelijke vermelding dat aanvragen deze kroonlijsthoogte “niet” te boven mogen gaan, kan volgens de verzoekende partij niet anders worden opgevat dan dat de aanvraag de toegelaten kroonlijsthoogte van 2,5 m in geen geval mag overschrijden. Een uitbreiding tot 2,65 m kan dan ook volgens haar niet worden aanvaard en is strijdig met de bijzondere strekking van de verkavelingsvoorschriften.

De verzoekende partij stelt verder vast dat het vereist “beperkt” karakter van de afwijking ten aanzien van de goedgekeurde verkavelingswijziging *in casu* geenszins op concrete wijze werd onderzocht voor wat betreft de toegelaten oppervlakte, laat staan dat hiervan enig spoor is terug te vinden in de motivering van de bestreden beslissing. Het oordeel dat de afwijking van de maximale kroonlijsthoogte “geen essentiële verhoging inhoudt” miskent de bijzondere strekking van de verkavelingsvoorschriften.

Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat het vergunningverlenend bestuur bij de feitengaring slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing mag nemen. Hieraan is volgens de verzoekende partij *in casu* niet voldaan omdat het slechts “beperkt” karakter van de toegelaten afwijking van de geldende verkavelingsvoorschriften evenals de

bijzondere strekking van de (gewijzigde) verkavelingsvoorschriften conform artikel 4.4.1 VCRO niet *in concreto* werden onderzocht, en het vergunde strijdig is met artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO.

De Raad zou verder reeds geoordeeld hebben dat wanneer de afwijkingen enkel worden getoetst aan de “goede ruimtelijke ordening” zonder dat de gevraagde afwijking wordt ‘afgemeten’ aan de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften en de bijzondere strekking van de verkavelingsvoorschriften, de toegestane afwijking onzorgvuldig is beoordeeld.

De bestreden beslissing schendt volgens haar dan ook het zorgvuldigheidsbeginsel en getuigt niet van een behoorlijk en zorgvuldig onderzoek van de ingediende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. In de bestreden beslissing wordt immers niet, minstens niet afdoende gemotiveerd op welke wijze dan wel in welke mate de aanvraag alsnog in overeenstemming zou zijn met de bepalingen van artikel 4.4.1 VCRO en artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO, en voor stedenbouwkundige vergunning in aanmerking komt, waardoor de Motiveringswet, dan wel minstens het materieel motiveringsbeginsel volgens haar geschonden zijn.

De verzoekende partij voert in een tweede middel de schending aan van artikel 4.7.23, §1 VCRO, de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, de Motiveringswet en het materieel motiveringsbeginsel.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO bepaalt dat de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep neemt “op grond van” het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord. De bestreden beslissing wijkt af van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarbij volgens de verzoekende partij geen blijf wordt gegeven van een zorgvuldig onderzoek van de aanvraag. De bestreden beslissing zou verder niet motiveren, minstens niet op afdoende wijze waarom kan worden afgeweken van voormeld ongunstig advies.

De verzoekende partij zet uiteen dat in het licht van de formele motiveringsplicht vereist is dat uit de beslissing zelf kan worden afgeleid of de deputatie daadwerkelijk het verslag als basis voor haar beslissing heeft gebruikt. Wanneer de deputatie evenwel afwijkt van voormeld verslag, moet uit de motivering blijken waarom zij de andersluidende punten van het verslag niet volgt. In dat geval geldt immers een verzwaarde motiveringsplicht. Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt verder in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Wanneer er een andersluidend verslag is van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, er een andersluidend oordeel is van het college van burgemeester en schepenen, en tijdens het openbaar onderzoek bezwaren werden ingediend die gelijkluidend zijn met de weigeringsmotieven uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dan moet de deputatie volgens de verzoekende partij nog concreter, preciezer en zorgvuldiger de motieven van haar beoordeling weergeven.

De verzoekende partij verwijst verder naar de relevante overwegingen uit de bestreden beslissing inzake de toepassing van artikel 4.4.1 VCRO. De daarin vervatte vermelding dat de omvang van de te regulariseren carport *ad* 63,50 m² “gangbaar” zou zijn, betreft volgens de verzoekende partij geen beoordeling *in concreto* van het “beperkt” karakter van de afwijking, en kan geenszins als correcte, laat staan redelijke motivering in aanmerking worden genomen, nu de afwijking moet worden afgemeten aan de “vigerende stedenbouwkundige voorschriften”. Evenmin blijkt volgens haar dat de verwerende partij zich rekenschap heeft gegeven van de “essentiële gegevens van de verkavelingsvergunning” die eveneens volgens onder meer de parlementaire voorbereiding bij de

beoordeling in ogenschouw moeten worden genomen. Dat “*de kroonlijsthoogte van 2,65 meter geen essentiële verhoging inhoudt ten aanzien van 2,50 meter*” kan volgens de verzoekende partij evenmin als een correcte, laat staan redelijke motivering in aanmerking worden genomen, nu volkomen abstractie wordt gemaakt van de “*essentiële gegevens van de verkavelingsvergunning*” die eveneens conform onder meer de parlementaire voorbereiding bij de beoordeling in ogenschouw moeten worden genomen. De verkavelingsvoorschriften stellen immers expliciet “*De hoogte tot de kroonlijst mag de 2,5m niet te boven gaan*”. Een kroonlijsthoogte van 2,5m wordt als het maximum toelaatbaar geacht. 2,65 m overschrijdt dit maximum en wordt aldus volgens de verzoekende partij niet verantwoord in de bestreden beslissing. Zoals hierboven reeds werd aangehaald kan een beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening volgens haar evenmin in de plaats treden van de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.1, §1 VCRO.

De bestreden beslissing geeft volgens de verzoekende partij dan ook geen blijk van een zorgvuldige beoordeling van de aanvraag, waarbij onder meer het tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaar, het andersluidend oordeel van de verzoekende partij en het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in aanmerking dienen te worden genomen en schiet ter zake tekort aan motivering.

De verzoekende partij voert in een derde middel de schending aan van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO, artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO, artikel 4.7.23, §1 VCRO, de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, de Motiveringswet en het materieel motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij werpt op dat er tijdens het openbaar onderzoek een bezwaarschrift werd ingediend door de eigenaar en bewoner van het rechts aanpalende perceel, waarbij onder meer samengevat werd opgeworpen “*dat de betrokkene toestemming had gegeven voor het oprichten van een carport met standaard maten, terwijl nu een carport buiten proportie werd opgericht die hoog boven de eigen achterbouw uittorent, wat aanleiding geeft tot een minderwaarde van het perceel en een invloed heeft op de hoedanigheid van het perceel bestemd voor het oprichten van een halfopen bebouwing*”. In casu werd volgens de verzoekende partij onvoldoende rekening gehouden met het bezwaarschrift en heeft de verwerende partij de beweerde verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening ten onrechte laten primeren op de onverenigbaarheid van de aanvraag met de verkavelingsvoorschriften en de niet-toelaatbare afwijking ervan in de zin van artikel 4.4.1 VCRO.

Een stedenbouwkundige vergunning voor een perceel gelegen in een verkavelingsvergunning kan geweigerd worden indien het aangevraagde strijdig is met de verkavelingsvoorschriften, of indien het aangevraagde strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, waarbij de verkavelingsvoorschriften geacht worden de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven voor zover ze de relevante aandachtspunten regelen vermeld in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO. Slechts voor zover de verkavelingsvoorschriften de relevante criteria van de goede ruimtelijke ordening niet weergeven of voor zover de verkaveling niet meer geldig zou zijn, moet de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening *in concreto* beoordeeld worden. Aangezien er sprake is van een geldige verkavelingsvergunning en de verkavelingsvergunning de afspiegeling vormt van de relevante criteria van goede ruimtelijke ordening, kon de verwerende partij volgens de verzoekende partij niet op rechtsgeldige wijze een bijkomende beoordeling *in concreto* maken aangaande de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, en deze bovendien laten primeren op de verkavelingsvoorschriften waarmee het aangevraagde in strijd is en waarvan mede in het licht van artikel 4.4.1, §1 VCRO niet kon worden afgeweken. Evenmin blijkt volgens haar uit de bestreden beslissing andersluidend dat de verkavelingsvoorschriften geen weerspiegeling zouden zijn van de relevante criteria van goede ruimtelijke ordening, en alsnog een beoordeling *in concreto* zich opdrong. Voormelde wordt volgens de verzoekende partij bijkomend

bevestigd door het gegeven dat het precies op vraag van de aanvrager/vergunninghouder was dat de verkavelingsvoorschriften in 2010 door de verzoekende partij werden gewijzigd, waarbij overigens een plan werd gevoegd waarop een carport door de aanvrager werd ingetekend met een breedte van 6m en een diepte van 6,50m, zijnde een oppervlakte van 39 m², de maximaal toelaatbare oppervlakte conform de op dat ogenblik gewijzigde verkavelingsvoorschriften, en waarbij melding werd gemaakt van een hoogte van 5,4 m in plaats van de actuele hoogte van 6,4 m. Van de maximale kroonlijsthoogte van 2,5 m werd door de aanvrager/vergunninghouder in 2010 geen afwijking gevraagd.

Aangezien de verkavelingsvoorschriften volgens de verzoekende partij geacht worden de criteria van goede ruimtelijke ordening weer te geven, waarmee de aanvraag onverenigbaar is, kon de verwerende partij volgens haar geen nieuwe eigen beoordeling maken aangaande de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, en deze laten primeren op de geldende verkavelingsvoorschriften waarmee het aangevraagde in strijd is en waarvan *in casu* niet kon worden afgeweken.

Dat een bijkomende beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet aan de orde was, wordt volgens haar bijkomend bevestigd door het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waar de ambtenaar zich eveneens beperkt tot de vaststelling dat het aangevraagde op niet-toelaatbare wijze afwijkt van de verkavelingsvoorschriften en om die reden niet voor vergunning in aanmerking komt.

Daarnaast meent de verzoekende partij dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing foutief en kennelijk onredelijk is, nu uit geen enkel gegeven blijkt dat de stedenbouwkundige voorschriften uit de verkavelingsvergunning tekort schieten, laat staan dat zou blijken in welke mate zij tekort schieten, en niet kunnen worden geacht de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Bovendien maakt de verwerende partij abstractie van de beginselen van goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO. Voor wat betreft de in aanmerking genomen "*visuele overlast*" wordt volgens de verzoekende partij abstractie gemaakt van het feit dat de carport reikt tot 6,4 m hoog daar waar de in aanmerking genomen bebouwing uit de omgeving slechts reikt tot een hoogte van "ongeveer 5,5 m", wat nagenoeg één meter lager is dan de voorliggende nieuwbouwconstructie waarvan de regularisatie wordt gevraagd. De hoogte van het door de verwerende partij in aanmerking genomen bijgebouw dat in eigendom toebehoort aan de bezwaarindiener, werd volgens de verzoekende partij opgericht geruime tijd voor de huidige wederrechtelijke constructie werd opgericht en werd duidelijk niet als streefbeeld in aanmerking genomen op het ogenblik dat de door de aanvrager/vergunninghouder gevraagde verkavelingswijziging in 2010 werd goedgekeurd.

Bijkomend moet volgens de verzoekende partij louter volledigheidshalve worden opgemerkt dat zowel de verzoekende partij als de bezwaarindiener in 2010 akkoord zijn gegaan met de gevraagde verkavelingswijziging én het bijgevoegde ontwerp van carport, terwijl zowel de verzoekende partij als de bezwaarindiener intussen werden geconfronteerd met een wederrechtelijk opgerichte constructie die niet langer nog vergelijkbaar kan worden geacht met het destijds bijgevoegde voorstel.

Voormelde toont volgens de verzoekende partij eveneens aan dat het zorgvuldigheidsbeginsel werd geschonden door een beoordeling *in concreto* van de goede ruimtelijke ordening te laten primeren op de bindende verkavelingsvoorschriften waarvan niet op rechtsgeldige wijze kon worden afgeweken. De motieven die in de bestreden beslissing worden vermeld inzake de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, vormen volgens de verzoekende partij dan ook geen rechtsgeldige, laat staan afdoende motieven die wettigen dat op

niet-toelaatbare wijze wordt afgeweken van de verkavelingsvoorschriften en het aangevraagde alsnog werd vergund.

2.

De verwerende partij wenst de eerste drie middelen gegroepeerd te weerleggen, aangezien ze alle betrekking hebben op de beoordeling van de verwerende partij tot toekenning van de regularisatievergunning, in afwijking van de geldende verkavelingsvoorschriften.

De verwerende partij stelt dat krachtens artikel 4.4.1, §1 VCRO, na de organisatie van een openbaar onderzoek, “beperkte afwijkingen” op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften kunnen worden toegestaan met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De verwerende partij verwijst vervolgens naar haar beoordeling ter zake in de bestreden beslissing. Uit die motivering blijkt volgens haar duidelijk waarom zij van oordeel is dat de toegestane afwijkingen van de verkavelingsvoorschriften *in casu* als “beperkt” kunnen worden beschouwd. Hiermee wordt volgens haar tegelijk ook duidelijk waarom zij anders over deze kwestie oordeelde dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies en eveneens anders dan de in eerste aanleg genomen beslissing waartegen net het administratief beroepschrift was ingediend. De afwijking werd volgens haar op voldoende gemotiveerde wijze beperkt beschouwd en het aangevraagde werd ook op afdoende gemotiveerde wijze én in alle redelijkheid verenigbaar geacht met de goede ruimtelijke ordening.

Hierbij moet in de eerste plaats volgens de verwerende partij al worden opgemerkt dat de stelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de aanvraag een afwijking van de bestemmingsvoorschriften omvat, formeel en afdoende wordt tegengesproken in de bestreden beslissing. De verkavelingswijziging van 27 april 2010 heeft uitdrukkelijk betrekking op het gebruik van het bijgebouw als “*dubbele carport met tuinberging*”. De verzoekende partij betwist dit niet in haar verzoekschrift.

Ook aangaande het beweerde “niet-beperkt” karakter van de afwijking meent de verwerende partij dat de bestreden beslissing op afdoende wijze de redenen bevat waarom de afwijking van de voorschriften werd aanvaard én waarom de aanvraag verenigbaar werd geacht met de goede ruimtelijke ordening. De Raad zou trouwens aannemen dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van het beperkt karakter van de afwijking en de inpasbaarheid ervan in een goede ruimtelijke ordening een discretionaire bevoegdheid heeft. De Raad mag zijn beoordeling niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid.

Uit de bestreden beslissing blijken ook uitdrukkelijk de motieven die leiden tot een positieve appreciatie van de aanvraag. Hierbij worden de andersluidende opvattingen van de verzoekende partij in eerste aanleg en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar volgens de verwerende partij voldoende ontmoet én weerlegd. Voor het beperkt karakter van de afwijking verwijst de verwerende partij in de bestreden beslissing inzake de oppervlakte van het bijgebouw naar de gangbare oppervlakte in het licht van vergelijkbare gebouwen in de directe omgeving en inzake de kroonlijsthoogte naar de beperkte afwijking (“geen essentiële verhoging”) van de voorgeschreven hoogte. Aangaande de oppervlakte werd er trouwens op gewezen dat de rechts aanpalende eigenaar (tevens indiener van het bezwaarschrift) een bijgebouw heeft opgericht naast de carport (langs de perceelsgrens) over een lengte van bijna 20 m en met een oppervlakte van 90 m² en dat op het perceel gelegen Katteweidelaan nr. 64 een bijgebouw met oppervlakte van 55 m² stond op korte afstand van de zijdelingse perceelsgrens. Ook voor de aanvaardbaarheid ter plaatse van de carport (met afwijking van de voorschriften) kunnen volgens de verwerende partij als afdoende motieven worden aangemerkt: 1) de “gangbare oppervlakte” in het licht van

vergelijkbare bijgebouwen, 2) de omstandigheid dat de carport gelet op het aanwezige bijgebouw van de nabuur met de omschreven kenmerken geen abnormale, visuele overlast veroorzaakt voor dit perceel, 3) het feit dat de beperkte afwijking inzake de kroonlijsthoogte geen nadelige overlast berokkent voor de aanpalende bewoners *“omwille van de parallelle inplanting van het bestaande bijgebouw van de woning, Katteweidelaan nr. 60”*. Deze motivering zou afdoende zijn.

De stelling van de verzoekende partij dat de verwerende partij enkel de voorschriften van de verkaveling moest toetsen, gaat volgens de verwerende partij trouwens manifest niet op. Zij moest beoordelen of de afwijking beperkt was in de zin van artikel 4.4.1 VCRO én of de aanvraag, met de grotere afmetingen dan voorgeschreven, ook nog de toets met de goede ruimtelijke ordening doorstond. De verwerende partij nam over beide aspecten een gunstig standpunt in over de aanvraag.

De verwerende partij merkt nog op dat ingevolge het devolutief karakter van het georganiseerd administratief beroep, zij op grond van artikel 4.7.21, §1 VCRO de aanvraag in haar volledigheid onderzoekt. Op grond van dit beginsel wordt de zaak in zijn geheel onderworpen aan het oordeel van de deputatie als beroepsorgaan. De deputatie doet bijgevolg het onderzoek volledig over vooraleer zij zich uitspreekt. Zij moet zich hierbij niet beperken tot de argumenten van de beroepsindiener of de argumenten ontwikkeld tijdens de beroepsprocedure of de procedure in eerste aanleg, de uitspraak in eerste aanleg of de motivering ervan, de adviezen uitgebracht in het kader van de procedure in eerste aanleg of de ontvankelijkheids- en volledigheidsverklaring van een vergunningsaanvraag door de gemeente. De deputatie is volgens haar bijgevolg niet gebonden door de in eerste aanleg gedane of niet gedane vaststellingen en de eventueel daaraan verbonden rechtsgevolgen.

Verder wijst de verwerende partij erop dat de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag (met beperkte afwijkingen van de voorschriften) met een goede ruimtelijke ordening een appreciatiekwestie is. Appreciatievrijheid houdt volgens haar de mogelijkheid in tot verschillende zienswijzen. Slechts een zienswijze die de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat, kan door de Raad worden gesanctioneerd.

Een verzoekende partij kan zich volgens de verwerende partij derhalve niet beperken tot opportunistiekritiek of tot het formuleren van een tegengesteld standpunt, maar moet integendeel gefundeerd aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO vermelde beginselen of deze beoordeling foutief of kennelijk onredelijk heeft uitgevoerd.

Het komt volgens de verwerende partij dan ook niet aan de verzoekende partij toe, noch aan de Raad, om haar of zijn oordeel over de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van dat van de vergunningverlenende overheid. De Raad vermogt enkel na te gaan of het oordeel van de vergunningverlenende overheid op juiste feiten berust en, in het licht van al de omstandigheden van de zaak, redelijk is, waarbij de “marginale toetsing” door de Raad van de manier waarop de discretionaire bevoegdheid wordt uitgeoefend impliceert dat enkel kennelijk onredelijke beslissingen kunnen worden gesanctioneerd. De verzoekende partij maakt niet met voldoende concrete gegevens aannemelijk dat de beoordeling van de verwerende partij kennelijk onredelijk of onjuist is.

3.

Volgens de tussenkommende partijen staat het vast dat de aanvraag tot het regulariseren van de carport wel degelijk verenigbaar is met het wettelijke kader en bestaanbaar is met de goede ruimtelijke aanleg, alsmede dat de bestemming, de schaal en de uitvoeringswijze in

overeenstemming is met de vereisten van een goede ordening van het terrein en met de stedenbouwkundige context van de omgeving. Hiervoor verwijzen zij ook naar de overwegingen van de verwerende partij inzake de afwijking van de verkavelingsvoorschriften.

De tussenkomenende partijen merken op dat de gemeentelijke overheid heeft nagelaten op te dagen tijdens de hoorzitting bij de verwerende partij en alsdan nagelaten heeft haar argumentatie weer te geven. Het is dan ook volgens hen laakbaar van de verzoekende partij om zich te beroepen op de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en redelijkheidsbeginsel, te meer daar zijzelf in gebreke is gebleven te verschijnen op de hoorzitting.

De tussenkomenende partijen wijzen er evenwel op dat de beslissing uitdrukkelijk vermeldt dat een afwijking van de voorschriften kan toegestaan worden, wat niet in strijd is met de wettelijke bepalingen terzake. Er kunnen volgens artikel 4.4.1 VCRO geen afwijkingen worden toegestaan wat betreft de bestemming, de maximale vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. *In casu* zou er evenwel geen afwijking gebeuren op voormelde drie punten. De bestemming is door de verzoekende partij reeds gewijzigd bij de verkavelingswijziging in 2010. Bovendien dient volgens de tussenkomenende partijen te worden opgemerkt dat de constructie op zich reeds werd goedgekeurd door de verzoekende partij bij de verkavelingswijziging. De percentages die de verzoekende partij in het verzoekschrift voorlegt, zijn volgens de tussenkomenende partijen foutief. Er is geen sprake van een afwijking van 62,82 % wat betreft de vergunde oppervlakte. Wat de kroonlijsthoogte betreft, dient volgens de tussenkomenende partijen te worden opgemerkt dat dit slechts een beperkte afwijking betreft. Bovendien is er volgens hen in dezelfde verkaveling reeds een bijbouw met een kroonlijsthoogte toegestaan van 3 m.

De aangevochten beslissing vermeldt volgens de tussenkomenende partijen voorts uitdrukkelijk waarom de vergunning wordt toegestaan, de beslissing wordt volgens hen dus voldoende gemotiveerd en aan de materiële en formele motiveringsverplichting is dan ook voldaan.

In het kader van de afwijking die is gebeurd van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, merken de tussenkomenende partijen op dat in de bestreden beslissing voldoende wordt gemotiveerd waarom de vergunning verleend kan worden en derhalve waarom het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet gevolgd wordt.

4.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota vast dat de verwerende partij niet betwist dat zij bij de beoordeling van de aanvraag uitsluitend de “bestaande omgeving” in aanmerking heeft genomen om tot haar oordeel te komen dat de afwijking van de verkavelingsvoorschriften voor vergunning in aanmerking komt. De parlementaire voorbereiding bij artikel 4.4.1, §1 VCRO zou nochtans expliciet stellen dat “afwijkingen” afgemeten moeten worden aan de “vigerende stedenbouwkundige voorschriften”. Volgens de verzoekende partij wordt op geen enkele wijze de afwijking ten opzichte van de in de voorschriften geponeerde “maximale” oppervlakte, en dit bovendien ten belope van 62,82 %, concreet in overweging genomen.

Wat betreft de kroonlijsthoogte herhaalt de verzoekende partij dat artikel 2 van de verkavelingsvergunning zeer duidelijk stelt “*De hoogte tot de kroonlijst mag de 2,5m niet te boven gaan*”. De uitdrukkelijke vermelding dat aanvragen deze kroonlijsthoogte “niet” te boven mogen gaan, kan volgens de verzoekende partij niet anders worden opgevat dan dat conform de bedoeling van de ontwerper van de verkavelingsvoorschriften de aanvraag de toegelaten kroonlijsthoogte van 2,5 m in géén geval mag overschrijden. Een uitbreiding tot 2,65 m kan dan ook volgens de verzoekende partij niet worden aanvaard en zou strijdig zijn met de bijzondere strekking van de verkavelingsvoorschriften. *In casu* kan volgens de verzoekende partij niet anders worden besloten dan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing een foutieve invulling geeft aan de

afwijkingsbepaling van artikel 4.4.1, §1 VCRO, die bovendien restrictief dient geïnterpreteerd te worden.

De verwerende partij stelt dat de bestreden beslissing op geen enkele wijze toelicht waarom de beoordeling door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag niet kan overtuigen. Bovendien is het volgens de verzoekende partij zo dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zich in zijn verslag heeft beperkt tot de vaststelling dat het aangevraagde strijdig is met de verkavelingsvoorschriften, er geen sprake is van een toelaatbare beperkte afwijking, en de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komt. Over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening is niets terug te vinden in zijn verslag. Door andersluidend te oordelen, was de verwerende partij er volgens haar minstens toe gehouden om in toepassing van artikel 4.7.22 – 4.7.23 VCRO de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de opdracht te geven een aanvullend verslag te maken inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, wat niet is gebeurd.

Finaal zou de verwerende partij eraan voorbij gaan dat slechts een beoordeling inzake verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening aan de orde is, voor zover voorafgaand het “beperkt” karakter van de afwijking werd beoordeeld en toelaatbaar werd geacht. Bij gebrek hieraan is een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening volgens de verzoekende partij *de facto* niet aan de orde. Eveneens gaat de verwerende partij er volledig aan voorbij dat de verkavelingsvoorschriften, die bovendien in 2010 werden gewijzigd op verzoek van de tussenkomenende partij, de “goede ruimtelijke ordening” veruitwendigen, zodat zij volgens de verzoekende partij niet op rechtsgeldige wijze een bijkomende eigen afwijkende beoordeling kon maken aangaande de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van de tussenkomenende partijen, repliceert de verzoekende partij dat zij niet overtuigen dat de wederrechtelijk opgerichte constructie een beperkte afwijking inhoudt op de verkavelingsvergunning. Dat de in de verkavelingsvergunning toegekende wijzigingen, “maximaal” toelaatbare afmetingen betreffen, blijkt volgens de verzoekende partij zeer duidelijk uit de gebruikte bewoordingen. Wederrechtelijk opgerichte constructies die niet-toelaatbare afwijkingen inhouden op de voorgeschreven stedenbouwkundige voorschriften, kunnen volgens de verzoekende partij niet op rechtmatige wijze vergund worden.

5.

De tussenkomenende partijen benadrukken in hun laatste schriftelijke uiteenzetting nog dat er in de voorliggende zaak geen sprake is van een schending van de formele en materiële motiveringsplicht.

Tevens dient volgens hen te worden benadrukt dat er sprake is van een discretionaire bevoegdheid in hoofde van de verwerende partij met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening. De Raad dient volgens hen dan ook enkel een marginale toetsing door te voeren van de manier waarop de discretionaire bevoegdheid werd uitgeoefend, zodat enkel kennelijk onredelijke beslissingen kunnen worden vernietigd, wat hier niet het geval is. De bestreden beslissing vermeldt immers uitdrukkelijk dat een afwijking van de voorschriften kan toegestaan worden. De bestreden beslissing is niet in strijd is met de relevante wettelijke bepalingen. Integendeel is een afwijking conform de wet toegestaan.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de afwijkingen van de verkavelingsvergunning niet beperkt zijn in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO en niet afdoende zorgvuldig onderzocht en

gemotiveerd werden, onder meer in het licht van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en haar weigeringsbeslissing in eerste aanleg. Tevens kan de verwerende partij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet laten primeren op de bindende verkavelingsvoorschriften waarvan niet op rechtsgeldige wijze wordt afgeweken.

2.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt het volgende:

“ ...

In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

1° de bestemming;

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex

3° het aantal bouwlagen.

...”

De memorie van toelichting zet het volgende uiteen (*Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, 2011/1, 136*):

“ ...

429. Deze bepaling stemt goeddeels overeen met de beginselen van het huidige artikel 111bis DRO (ingevoegd bij decreet van 21 november 2003) en artikel 49 van het Coördinatiedecreet, en houdt in dat, voor zover daaromtrent een openbaar onderzoek ingericht wordt, in een vergunningsbeslissing beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de bouwwerken, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De nieuwe formulering stelt niet expliciet dat de beperkte afwijkingen in overeenstemming moeten zijn met de goede ruimtelijke ordening, daar zulks reeds logisch voortvloeit uit het nieuw voorgestelde artikel 117, §1, eerste lid, 1°, b), en §2, DRO.

De nieuwe formulering laat toe dat een beperkte afwijking kan worden toegekend, ook indien zij niet uitdrukkelijk wordt gevraagd omwille van de onbekendheid met een specifiek voorschrift.

430. Het begrip “beperkte afwijking” wijst erop dat er geen sprake kan zijn van afwijkingen van essentiële gegevens van het plan of de vergunning.

De ontwerptekst benadrukt de bestaande regelgeving conform dewelke alleszins geen afwijkingen kunnen worden toegestaan wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Deze opsomming is echter niet limitatief: ook andere essentiële afwijkingen zijn uitgesloten. Zo mag men via een afwijking niet laten bouwen in zones waar een bouwverbod geldt, zoals voortuinen en zijdelingse non-aedificandizones. Het is bvb. evenmin mogelijk om percelen samen te voegen als dit niet in de voorschriften voorzien is.

431. Het begrip “beperkte afwijking” moet worden onderscheiden van de “marginale afwijkingen” bij het as built-attest (nieuw artikel 99, §1, DRO). Marginale afwijkingen staan in relatie tot de bouwplannen, terwijl het “beperkte karakter” van beperkte afwijkingen afgemeten moet worden aan de vigerende stedenbouwkundige voorschriften.

... ”

Uit voormelde memorie van toelichting blijkt verder dat de bepaling van artikel 4.4.1 §1 VCRO gestoeld is op het voordien van toepassing zijnde artikel 111bis DRO. Dit artikel werd ingevoegd bij decreet van 21 november 2003 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Uit de memorie van toelichting van het decreet van 21 november 2003 (*Parl.St.* VI. Parl. 2002-2003, 1800/1, 13-15) blijkt onder meer het volgende:

“ ...

(...) Omdat het artikel 195 dan bij de overgangsbepalingen niet meer op zijn plaats staat wordt het opgeheven, en hier in de vorm van een nieuw artikel 111bis, in de nieuwe vergunningenprocedure verwerkt.

Afwijken is gebonden aan heel wat strikte voorwaarden:

(...)

De filosofie van de toelaatbare afwijkingen is terug te vinden in omzendbrief ro/98/03 over de toepassing van artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (6 april 1998).

Het lijkt nuttig een aantal relevante passages uit deze omzendbrief in herinnering te brengen:

“De lezing van de recente rechtspraak van de Raad van State leidt tot drie criteria bij de toetsing over een afwijking :

- een afwijking kan geen aanleiding geven tot een oneigenlijke wijziging van het bijzonder plan van aanleg of de verkavelingsvergunning ;*
- de algemene strekking van het plan, bijzonder plan van aanleg of verkaveling, moet volledig en strikt nageleefd worden ;*
- de afwijking mag niet strijdig zijn met de goede ruimtelijke ordening.*

Deze drie voorwaarden zijn alle drie nodige voorwaarden.

De motivering dient dus uitdrukkelijk naar elk van deze drie criteria te verwijzen.

a. een afwijking kan geen aanleiding geven tot een oneigenlijke wijziging van het bijzonder plan van aanleg of de verkavelingsvergunning. De samenlezing van artikel 2 § 1 en artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, leidt tot de vaststelling dat een aanvraag volledig moet kunnen vallen onder de voorwaarden bepaald in artikel 49. De afwijkingsmogelijkheid vermag niet tevens een ander voorschrift van een bijzonder plan van aanleg of van een verkaveling te veranderen. Als deze toetsing leidt tot de vaststelling dat tevens een ander voorschrift veranderd wordt, houdt de aanvraag tevens een feitelijke wijziging van de voorschriften van een bijzonder plan van aanleg of van een verkaveling in. In dit geval valt de aanvraag buiten de mogelijkheden van artikel 49 en moet de afwijking om die reden geweigerd worden.

De afwijkingsmogelijkheid volgens artikel 49 van het decreet bestaat enkel voor de voorschriften in verband met :

- de perceelsafmetingen ;*
- de afmetingen van de bouwwerken ;*
- de plaatsing van de bouwwerken ;*
- het uiterlijk van de bouwwerken.*

Een aanvraag om de plaatsing van een bouwwerk te wijzigen, kan niet worden toegestaan als tevens (bij wijze van voorbeeld):

- of de plaatsing zodanig gebeurt dat men een zonegrens overschrijdt waarbij binnen de ene een bouwmogelijkheid bestaat, en binnen de andere een feitelijk bouwverbod geldt (zone voor eengezinswoning die uitbreidt in de zone voor voortuinen) ;*
- of de plaatsing zodanig gebeurt dat men een zonegrens overschrijdt tussen twee zones met een principieel andere hoofdbestemming (zone voor recreatie die uitbreidt in zone voor kantoren) ;*

Bestemmingswijzigingen kunnen dus niet worden toegestaan met artikel 49.

Een aanvraag tot verandering van de V/T-index is geen wijziging van een afmeting of van de plaatsing van een bouwwerk en kan dus niet via een afwijking aangepast worden. Een verdelingsindex tussen hoofd- en bijbestemmingen kan evenmin aanzien worden als een afmeting van een bouwwerk en valt dus ook buiten de mogelijkheden van artikel 49.

...”

3.

Uit de decreetstekst en de voorbereidende werken blijkt dat de afwijkingen zoals opgenomen in artikel 4.4.1, §1 VCRO restrictief dienen te worden geïnterpreteerd en dat in een vergunning beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op verkavelingsvoorschriften, maar dat dit alleen kan na een openbaar onderzoek en enkel voor zover de beperkte afwijkingen betrekking hebben op de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen die betrekking hebben op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen hoegenaamd niet worden toegestaan.

4.

Artikel 2 “Vrijstaande achtergebouwtjes” van de vergunde, niet-vervallen verkaveling ‘V0753’, luidt als volgt:

“Het oprichten van vrijstaande achtergebouwtjes is toegelaten doch enkel met als functie een bergplaats (eventuele ruimten in functie van autoberging moeten in de hoofdconstructie/woning worden opgenomen). De totale oppervlakte hiervan mag 20 m2 niet overschrijden.

De hoogte tot de kroonlijst mag de 2,5m niet te boven gaan. Deze constructies moeten opgetrokken worden in dezelfde materialen als deze gebruikt voor het hoofdgebouw.

Tenzij niet anders mogelijk moeten deze achtergebouwtjes ingeplant worden op minimum 6m achter de achtergevel van de hoofdconstructie (hoofd- en bijgebouw).

Tenzij anders aangeduid op de plannen, moeten zij in principe opgericht worden op een minimum afstand tot de perceelsgrens gelijk aan de hoogte van het achtergebouwtje.”

Met een beslissing van 27 april 2010 werd door de verzoekende partij een verkavelingswijziging vergund voor “lot 1 aan de Veldstraat, kadastraal gekend als Sie D, nr. 472b”. De voorschriften werden hierbij aangepast opdat voor lot 1 een bijgebouw mogelijk zou zijn van (onder meer) 39m² in plaats van maximum 20m². De beoordeling van de aanvraag luidde hierbij als volgt:

“Gezien de bouwplannen opgesteld door architectenbureau DFM architectural office uit Tongeren op 18/02/2010, waaruit blijkt dat het een bijgebouw betreft opgebouwd uit hout en afgewerkt met een stijl zadeldak met oude vlaamse pannen.

Gelet op de stedenbouwkundige vergunning ref. 2010/00067 voor het bouwen van een eengezinswoning, afgeleverd op 21/04/2010;

Overwegend dat voor de inplanting tegen de perceelsgrens van beide rechts aanpalende percelen de respectievelijke burens zowel de plannen als de aanvraag voor akkoord mee ondertekenden;

Gelet dat de dubbele carport met tuinberging architecturaal aansluit bij de vergunde, nog te bouwen voorgelegen eengezinswoning en een harmonisch geheel oplevert op het perceel, evenals een evenwicht in het straatbeeld;

Overwegend dat de uitwerking in hout als natuurlijk materiaal refereert naar het landelijk karakter van de onmiddellijke omgeving waar het een perceel van 25 are betreft;

Overwegend dat de oppervlakte van 39m² aanvaardbaar is gezien de combinatie van functies waarmee het optrekken van verschillende bijbouwen op het perceel wordt geweerd en dat deze oppervlakte eveneens als maximale bouwmogelijkheid voor bijgebouwen wordt toegelaten;

Overwegend dat goedkeuring van deze verkavelingswijziging de aanvrager niet ontslaat van het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning voor het effectief bouwen van de carport met tuinberging;

Overwegende dat de aanvraag verenigbaar is met het geschetste wettelijk kader en bestaanbaar is met de goede ruimtelijke aanleg en dat de bestemming, de schaal en uitvoeringswijze in overeenstemming zijn met de vereisten van een goede ordening van het terrein en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving;”

5.

De verzoekende partij wijst erop dat de aanvraag tot regularisatie op twee punten afwijkt van voorgaande, gewijzigde verkavelingsvergunning:

- de oppervlakte: 63,50m², in plaats van 39m².
- de kroonlijsthoogte: 2,65 m, in plaats van 2,5 m.

6.

Zoals uit voorgaande uiteenzetting blijkt, stelt de memorie van toelichting (*Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, 136, randnummer 430*) dat er geen sprake kan zijn van afwijkingen van essentiële gegevens van het plan of de vergunning. De toegestane afwijkingen dienen in overeenstemming te blijven met de algemene strekking van het plan of de verkaveling.

De maatstaf om te beoordelen of het al dan niet om een beperkte afwijking gaat, is het stedenbouwkundig voorschrift of verkavelingsvoorschrift zelf en de discrepantie van de aanvraag daarmee. Het beperkt karakter van de gevraagde afwijking moet “afgemeten” worden aan de toepasselijke voorschriften (*Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, 136, randnummer 431*).

7.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO is zoals eerder vermeld een uitzonderingsbepaling en moet als dusdanig restrictief worden toegepast. Het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt over de discretionaire bevoegdheid om, rekening houdend met deze restrictieve interpretatie, te bepalen of een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning slechts in beperkte mate van de verkavelingsvoorschriften afwijkt en derhalve in toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO toch kan worden vergund.

De Raad kan in het kader van het hem opgedragen wettigheidstoezicht slechts nagaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid ter zake niet kennelijk te buiten is gegaan en in redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen. Met name gaat de Raad na of de verwerende partij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

8.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de afwijkingen van de verkavelingsvergunning niet beperkt zijn en deze niet afdoende zorgvuldig onderzocht en gemotiveerd werden, onder meer in het licht van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij. Deze laatste beslissing luidde wat betreft de overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften als volgt:

“ ...

Er wordt vastgesteld dat de huidige constructie inderdaad niet overeenstemt met de goedgekeurde verkavelingswijziging en dat de uitgevoerde hoogte van 6,4m als overdreven mag worden beschouwd voor bijgebouwen zo dicht tegen de perceelsgrens.

(...)

Overwegend dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de voorschriften van de gewijzigde verkaveling;

Gezien de functie en bestemming voldoet aan de toegelaten eigenschappen binnen het landelijk woongebied, doch dat de inrichting door het volume niet overeenstemt met de mogelijkheden die de voorschriften toelaten;

Gezien de eerdere bouwplannen opgesteld door architectenbureau DFM architectural office uit Tongeren op 18/02/2010 in het kader van de verkavelingswijziging, waaruit blijkt dat het een bijgebouw betreft opgebouwd uit hout en afgewerkt met een stijl zadeldak met oude vlaamse pannen, van 39m.² met een hoogte van 5,4m.;

Gezien de huidige, voorliggende bouwplannen, opgesteld door architect Sven Castro, waar een houten constructie van 64m.² wordt weergegeven, met overstekende dakranden (ca. 60 cm. rechts en links) en een hoogte van 6,4m.;

Gelet op de beschrijvende nota van de ontwerper, die geen melding maakt van de verkaveling, maar wel aangeeft dat 'de bouwheer verkeerdelijk dacht dat hij een geldige bouwvergunning had ipv een verkavelingswijziging en daarop startte met het bouwen van een carport:

Gezien deze constructie niet overeenkomt met de goedgekeurde verkavelingswijziging;

Overwegend dat voor de inplanting tegen de perceelsgrens van beide rechts aanpalende percelen de respectievelijke burens zowel de eerdere plannen als de aanvraag voor verkavelingswijziging voor akkoord mee ondertekenden, dat zij nu geconfronteerd worden met een constructie die 1 m. hoger is, en die veel groter blijkt dan de eerdere aanvraag, doch ingeplant op 1 m. van de perceelsgrenzen, waarvan de helft nog wordt ingenomen door het overstekend dak;

Overwegend dat de verkavelingswijziging de oppervlakte van 39 m.² aanvaardbaar achtte doch eveneens als maximale bouwmogelijkheid werd toegelaten;

Overwegend dat de verkavelingswijziging duidelijk stipuleerde dat goedkeuring van die aanvrager de aanvrager niet ontslaat van het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning voor het effectief bouwen van de carport met tuinberging;

Gelet op de bezwaren van de aanpalende eigenaar die handelen over de grootte (hoogte) van het gebouw en de aanplanting van dennen in de strook van 1 m.;

Gezien de constructie grotendeels voltooid is, dat deze aanvraag, die in strijd is met de bouwmogelijkheden en deze zwaar overschrijdt, de vergunningverlener voor voldongen feiten stelt;

Overwegend dat de constructie herleid moet worden tot de geldende voorschriften en zich moet beperken tot max. 39m.² en een maximale hoogte van 5,4m.;

...”

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar luidde als volgt:

“ ...

De carport met tuinberging is te toetsen aan de geldende verkavelingsvoorschriften.

Artikel 2 'Vrijstaande achtergebouwtjes' bepaalt:

(...)

Op 27/04/2010 is een wijziging van de verkavelingsvoorschriften goedgekeurd wat betreft artikel 2 'vrijstaande achtergebouwtjes':

- Een totale oppervlakte van 39 m2 ipv max. 20m2
- Een inplanting op de perceelsgrens ipv op een minimum afstand tot de perceelsgrens gelijk aan de hoogte van het achtergebouwtje.

Het te regulariseren achtergebouw is niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

- De totale oppervlakte is 63,50 m2 ipv max. 39m2.
- De kroonlijsthoogte is 2,65 meter ipv max. 2,50 meter.
- De bestemming van autoberging ipv enkel een functie van bergplaats. De voorschriften bepalen specifiek dat een eventuele autoberging moet worden voorzien in de hoofdconstructie/woning.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening bepaalt onder artikel 4.4.1:

'In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

- 1° de bestemming;
- 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;
- 3° het aantal bouwlagen.

Een afwijking kan niet worden toegestaan:

- De gerealiseerde oppervlakte betreft geen beperkte afwijking van de verkavelingsvoorschriften. De oppervlakte is een vermeerdering met 3/5 van de maximaal toegelaten oppervlakte.
- Het gebruik van het vrijstaand achtergebouw als autoberging betreft een afwijking van de bestemming.

De constructie kan eventueel geregulariseerd worden op basis van een goedgekeurde wijziging van artikel 2 van de voorschriften.

De vergunning kan niet worden verleend.

...

9.

Wat betreft de gevraagde afwijking op de toegestane oppervlakte, luidt de bestreden beslissing als volgt:

“ ...

dat een oppervlakte van 63,50 m2 een gangbare oppervlakte is voor een dubbele carport met tuinberging; dat in de directe omgeving vergelijkbare bijgebouwen in de tuinzone zijn gesitueerd;

dat op het aangrenzende perceel, Katteweidelaan nr. 60, een bijgebouw naast de carport is gesitueerd; dat dit bijgebouw langs de perceelsgrens een lengte heeft van bijna 20 meter en een oppervlakte van bijna 90m2; dat dit bijgebouw deels een hellend dakprofiel heeft met een hoogte van ongeveer 5,5 meter; dat de te regulariseren carport derhalve geen abnormale, visuele overlast veroorzaakt voor het aangrenzende perceel;

dat op het aangrenzende perceel, Katteweidelaan nr. 64, een bijgebouw met een oppervlakte van ongeveer 55 m2 op korte afstand van de zijdelingse perceelsgrens is ingeplant;

...”

Nog daargelaten de vraag of de afwijking van de kroonlijsthoogte op zich een beperkt karakter heeft, stelt de Raad vast dat het verwijzen naar precedënten in de omgeving niet aantoonde dat de afwijking van het voorschrift inzake de oppervlakte “beperkt” is in de zin van artikel 4.4.1 VCRO. De vaststelling dat het aangevraagde overeenstemt met in de omgeving bestaande gebouwen en geen nadelige overlast oplevert, kan verder wel relevant zijn voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, maar is geen maatstaf om te beoordelen of het al dan niet om een beperkte afwijking gaat. De maatstaf daarvoor is het verkavelingsvoorschrift zelf en de discrepantie van de aanvraag daarmee.

In het licht van artikel 4.4.1, §1 VCRO is voormelde motivering in de bestreden beslissing dan ook niet deugdelijk. De verwerende partij oordeelt de vastgestelde afwijking niet in het licht van de vraag of er afbreuk wordt gedaan aan essentiële elementen van de verkavelingsvoorschriften, noch kadert zij de ‘beperktheid’ in functie van het voorschrift zelf en de discrepantie van de aanvraag met het voorschrift.

Bovendien vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat de verwerende partij haar beslissing des te concreter en zorgvuldiger motiveert wanneer zij in haar beoordeling afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De Raad is van oordeel dat voorgaande motivering niet kan volstaan in het licht van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die in navolging van de eveneens andersluidende beslissing van het college van burgemeester en schepenen, oordeelt dat een afwijking van meer dan drie vijfde van de maximaal toegelaten oppervlakte niet als een beperkte afwijking van het verkavelingsvoorschrift te beschouwen is.

10.

Er moet daarbij nogmaals op gewezen worden dat artikel 4.4.1, §1 VCRO een afwijkingsbepaling vormt en strikt moet geïnterpreteerd worden en dat deze afwijkingsbepaling dient te onderscheiden worden van de mogelijkheden tot het aanvragen van een wijziging van de verkavelingsvoorschriften. Indien een aanvrager geen “beperkte afwijking” beoogt van de verkavelingsvoorschriften, maar integendeel een wijziging ervan, dient hij dit te aan te vragen met een daartoe geëigende aanvraag.

De conclusie van het voorgaande is dat de verwerende partij niet op een deugdelijke wijze heeft geoordeeld dat het aangevraagde kon vergund worden op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO.

11.

De omstandigheid dat artikel 4.4.1, §1 VCRO in de mogelijkheid voorziet om beperkte afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften toe te staan, neemt daarenboven niet weg dat de vergunningverlenende overheid op grond van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO moet nagaan of deze afwijkingen in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening. Zoals in de parlementaire voorbereidingen verduidelijkt wordt, geldt de door artikel 4.3.1, §1 eerste lid, 1°, b en artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO voorgeschreven toets aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening onverkort (MvT, *Parl. St.* VI. P, 2008-09, nr. 2011/1, 136).

Aangezien de Raad heeft vastgesteld dat er een schending van artikel 4.4.1, §1 VCRO voorligt, kan een beoordeling van de motivering inzake de goede ruimtelijke ordening evenwel niet tot een ruimere vernietiging leiden.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

B. Vierde middel

Het vierde middel kan niet tot een ruimere vernietiging leiden en wordt daarom ook niet nader onderzocht.

VII. KOSTEN

1.

De verzoekende partij vraagt de verwerende partij te veroordelen tot het betalen van een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro.

2.

Het decreet van 9 december 2016 houdende wijziging van diverse decreten, wat de optimalisatie van de organisatie en de rechtspleging van de Vlaamse bestuursrechtcolleges betreft, heeft aan artikel 21 DBRC-decreet de volgende paragraaf toegevoegd:

“§7 De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan, op verzoek van een partij, een rechtsplegingsvergoeding toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en honoraria van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld.

De Vlaamse Regering bepaalt de basisbedragen en de minimum- en maximumbedragen van de rechtsplegingsvergoeding.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan, op gemotiveerde wijze, de vergoeding verlagen of verhogen, zonder echter de door de Vlaamse Regering bepaalde minimum- en maximumbedragen te overschrijden. In zijn beoordeling houdt hij rekening met:

1° de financiële draagkracht van de in het ongelijk gestelde partij, om het bedrag van de vergoeding te verlagen;

2° de complexiteit van de zaak;

3° de kennelijk onredelijke aard van de situatie.

Als de in het ongelijk gestelde partij juridische tweedelijnsbijstand geniet, wordt de rechtsplegingsvergoeding vastgelegd op het minimumbedrag bepaald door de Vlaamse Regering, behalve in geval van een kennelijk onredelijke situatie. In dat geval omkleedt de Raad voor Vergunningsbetwistingen zijn beslissing tot vermindering of verhoging met bijzondere redenen.

Als meer partijen de rechtsplegingsvergoeding ten laste van een of meer in het ongelijk gestelde partijen genieten, is het bedrag ervan maximaal het dubbel van de maximale rechtsplegingsvergoeding waarop de begunstigde die gerechtigd is om de hoogste vergoeding te eisen, aanspraak kan maken. Ze wordt door de Raad voor Vergunningsbetwistingen tussen de partijen verdeeld.

De tussenkomende partijen kunnen niet worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten.

Geen partij kan worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten, als de procedure, vermeld in artikel 42, leidt tot een bekrachtigd bemiddelingsakkoord.”

Artikel 22 van het decreet van 9 december 2016 luidt als volgt:

“Op de beroepen die werden ingediend vóór de inwerkingtreding van dit decreet zijn de artikelen 19, 20, 21, 33, 35, 40, 41 en 42 van het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtcolleges en de artikelen 16.4.39 en 16.4.44 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene

bepalingen inzake milieubeleid, van toepassing, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van dit decreet.”

Uit deze bepaling volgt dat voor vorderingen die werden ingesteld vóór de inwerkingtreding van het decreet van 9 december 2016, het niet mogelijk is om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen. Het decreet van 9 december 2016 is in werking getreden op 24 april 2017. Het beroep werd ingesteld op 6 maart 2017 en dus voor de inwerkingtreding van het decreet van 9 december 2016. Er kan derhalve geen rechtsplegingsvergoeding worden toegekend.

3.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep, met name 175 euro, ten laste van de verwerende partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Philip Beckers en mevrouw Elke Cosemans is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 26 januari 2017, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van een carport met tuinberging gelegen op een perceel gelegen te 3590 Diepenbeek, Veldstraat 2, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummer 427 B.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 november 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO