

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 16 april 2019 met nummer RvVb-A-1819-0893
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0413-A

Verzoekende partij	de bvba JE-BA vertegenwoordigd door advocaat Joris VERCAMMEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Schuttersvest 4-8
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkommende partij	de heer Glen VAN MELE vertegenwoordigd door advocaat Erika RENTMEESTERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 5 maart 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 11 januari 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse van 28 augustus 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een garage tussen hoofdgebouw en werkhuis op een perceel gelegen te Elversele, Hogenakkerstraat 157, met als kadastrale omschrijving vijfde afdeling, sectie A, nr. 0185H.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 19 april 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 10 augustus 2018 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 26 maart 2019.

Advocaat Jan BORGONIS *loco* advocaat Joris VERCAMMEN voert het woord voor de verzoekende partij.

Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Laura VANDERVOORT *loco* advocaat Erika RENTMEESTERS voert het woord voor de tussenkomende partij.

De raadsman van de tussenkomende partij legt ter zitting een bijkomend stuk neer, met name de regularisatievergunning van 28 november 2011. De overige procespartijen formuleren hiertegen geen bezwaar.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

De historie van het betrokken perceel wordt als volgt weergegeven in de bestreden beslissing:

“ ...

V/1188/1 : verkavelingsvergunning dd. 6/5/1967 voor 5 loten open bebouwing

B/1980/62 : stedenbouwkundige vergunning dd. 4/3/1980 voor bouwen vrijstaande woning

B/2006/80 stedenbouwkundige vergunning dd. 18/4/2006 voor aanbouwen veranda

V/1188/3 : wijziging verkaveling dd. 24/8/2010 voor wijzigen bouwvrije zijdelingse strook van 5,00m naar 3,00 op samengevoegd lot 2-3

B/2010/323 : stedenbouwkundige vergunning di 25/10/2010 voor uitbreiden bestaande woning (zwembad + technische ruimte + garage met oprit)

M/2012/14 : vaststelling bouwmisdrif dd. 30/3/2012 voor herbouwen bergplaats in paramentsteen + herbouwen van afsluiting in betonplaten - vonnis rechtbank van eerste aanleg dd. 19/5/2014 - arrest hof van beroep dd. 17/12/2015

B/2012/262 : weigering stedenbouwkundige vergunning dd. 21 februari 2013 voor regularisatie bouwen werkhuis na slopen bestaand tuinhuis

V/1188/4 : weigering wijziging verkaveling dd. 29 oktober 2012 voor het toelaten van betonnen afsluitingen perceelsgrenzen op lot 2-3

M/2013/21 : vaststelling bouwmisdrif dd. 16 november 2016 voor oprichten tunnelvormige constructie met metalen buizen

V/1188/5 : wijzigen van max. oppervlakte bijgebouwen naar 70m² i.p.v. 35m² op lot 2-3, vergund op 16 februari 2017 door de deputatie, onder voorwaarde.

B/2017/16: bouwen van een vrijstaand werkhuis in de achtertuin en het afbreken van een bestaande schoorsteen in de voorgevel.

Beroep werd ingesteld tegen de vergunning bij de deputatie op 8 mei 2017. Een vergunning werd verleend door de deputatie op 10 augustus 2017.

...”

2.

De verzoekende partij dient op 26 april 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen

van garage tussen hoofdgebouw en werkhuis” op een perceel gelegen te 9140 Elversele, Hogenakkerstraat 157.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978 in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling van 31 augustus 1967, gewijzigd op 23 augustus 2010 en 16 februari 2017.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 juni 2017 tot en met 21 juli 2017, dient de tussenkomende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 28 augustus 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan SINT-NIKLAAS — LOKEREN (KB 07/11/1978) gelegen in een woongebied met een landelijk karakter.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. en 6.1.2.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt :

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Woongebieden met landelijk karakter zijn woongebieden bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

Bepaling van het plan dat van toepassing is 00 de aanvraag

Het goed maakt als lot 2-3 deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling, goedgekeurd door het college van Burgemeester en Schepenen op 31/8/1967 en gewijzigd op 23/8/2010. De verkavelingsvergunning primeert op het of de andere geciteerde aanlegplan(nen), zodat hier wordt geoordeeld louter op basis van de voorschriften van die verkavelingsvergunning.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

Historiek

V/1188/1 verkavelingsvergunning dd. 6/5/1967 voor 5 loten open bebouwing

B/1980/62 : stedenbouwkundige vergunning dd. 4/3/1980 voor bouwen vrijstaande woning

B/2006/80 : stedenbouwkundige vergunning dd. 18/4/2006 voor aanbouwen veranda

V/1188/3 : wijziging verkaveling dd. 24/8/2010 voor wijzigen bouwvrije zijdelingse strook van 5,00m naar 3,00m op samengevoegd lot 2-3

B/2010/323 : stedenbouwkundige vergunning dd. 25/10/2010 voor uitbreiden bestaande woning (zwembad + technische ruimte + garage met oprit)

M/2012/14 : vaststelling bouwmisdrif dd. 30/3/2012 voor herbouwen bergplaats in paramentsteen +herbouwen van afsluiting in betonplaten - vonnis rechtbank van eerste aanleg dd. 19/5/2014 — arrest hof van beroep dd. 17/12/2015

B/2012/262 : weigering stedenbouwkundige vergunning dd. 21/2/2013 voor regularisatie bouwen werkhuis na slopen bestaand tuinhuis

V/1188/4 : weigering wijziging verkaveling dd. 29/10/2012 voor het toelaten van betonnen afsluitingen perceelsgrenzen op lot 2-3

M/2013/21 : vaststelling bouwmisdrif dd. 16/11/2016 voor oprichten tunnelvormige constructie met metalen buizen

V/1188/5: wijzigen van max. oppervlakte bijgebouwen naar 70m² ipv. 35m² op lot 2-3, vergund op 16/02/2017 door de Deputatie

B/2017/16: bouwen van een vrijstaand werkhuis in de achtertuin en het afbreken van een bestaande schoorsteen in de voorgevel. Beroep werd ingesteld tegen de vergunning bij de Deputatie op 08/05/2017. Een vergunning werd verleend door de deputatie op 10/08/2017. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Het perceel is gelegen te Temse, Hogenakkerstraat 159, kadastraal gekend als 5de afdeling, sectie A,perceelnummer 0185H.

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betreft het bouwen van een garage tussen het hoofdgebouw en het werkhuis.

De te bouwen garage wordt voorzien op de rechtse perceelsgrens, op 20m achter de voorgevellijn van de woning en heeft een oppervlakte van 35m².

Het werkhuis en de garage zullen met elkaar verbonden worden.

Toetsing aan de goede ruimtelijk ordening

Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de geldende verkavelingsvoorschriften;

Overwegende dat op het openbare onderzoek 1 bezwaarschrift werd ingediend, gelet op de weerlegging hiervan;

Overwegende dat de verkavelingsvoorschriften worden geacht de goede plaatselijke ordening weer te geven;

Toetsing aan de decretale beoordelingselementen

4.3.5. Uitgeruste weg: ok

4.3.6. Maximum volume bedrijfswoningen: n.v.t.

4.3.7. Toegankelijkheid openbare wegen en voor het publiek toegankelijke gebouwen: n.v.t.

4.3.8. Rooilijn en reservatiestrook: n.v.t.

Watertoets

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke invloed op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. Er dienen dan ook geen extra voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd, aangezien het ontwerp voldoet aan art. 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Screening project-milieueffectrapportage

Het project is niet opgenomen in bijlage 1, 2 of 3 van het besluit van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage. Er kan dus redelijkerwijs worden geoordeeld dat er als gevolg van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn.

Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod

De aanvraag betreft geen project zoals gedefinieerd in art. 4.2.1. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, zodat geen last aan de vergunning

moet worden verbonden met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod.

Advies

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er aldus geen bezwaren tegen de inwilliging van de aanvraag.

Gunstig.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 28/08/2017 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de stedenbouwkundige vergunning af aan de aanvrager.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

Algemeen

- *De inplanting zal gebeuren zoals deze op het plan aangegeven.*
- *De werken dienen strikt beperkt te blijven zoals deze op het plan aangegeven. Deze vergunning verleent geen toelating voor niet in de aanvraag vermelde constructies of werken.*
- *De bepalingen en voorwaarden uit de verkaveling zijn strikt na te leven,.*
- *Deze vergunning heeft een zakelijk karakter, en wordt verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.*
- *Deze vergunning ontslaat de aanvrager niet van het verkrijgen van eventuele andere noodzakelijke toelatingen of vergunningen.*

...

Tegen die beslissing tekent de tussenkomende partij op 2 oktober 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 november 2017 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Hij adviseert:

“ ...

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke invloed op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Er dienen dan ook geen extra voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd, aangezien het ontwerp voldoet aan art. 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen bekrachtigde archeologienota gevoegd te worden.

2.3 De MER-toets

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit van 10 december 2004.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens locatie, aard en/of omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.4 De juridische aspecten

Het goed maakt als lot 2-3 deel uit van een niet vervallen verkaveling, afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen op datum van 6 mei 1967 en later gewijzigd op 23 augustus 2010. Door de deputatie in haar zitting van 16 februari 2017 werd een bijkomende verkavelingswijziging goedgekeurd voor het wijzigen van de maximum oppervlakte voor bijgebouwen naar 70m² i.p.v. 35m². Deze verkavelingswijziging werd afgeleverd onder de voorwaarde dat het totaal van alle op het perceel van de aanvraag (lot 2+3) opgerichte bijgebouwen, inclusief garages, maximaal een oppervlakte van 70m² kan hebben.

De afgeleverde vergunning van verkavelingswijziging omvatte dus slechts een wijziging van de bestaande verkavelingsvergunning voor wat betreft de oppervlakte van de bijgebouwen van 35m² naar 70m², met bevestiging van de overige bepalingen van de van kracht zijnde verkavelingsvergunning.

Gelet dat op het verkavelingsplan geen enkele aanduiding voor de inplanting van bijgebouwen is getekend of minimum is vermeld, zijn uitsluitend de geschreven verkavelingsvoorschriften van toepassing. Hierdoor bestaat de mogelijkheid dat de bijgebouwen kunnen opgericht worden in de zone op het verkavelingsplan aangeduid en omschreven als zone voor koeren en hovingen, zone ingetekend tot tegen de scheidingslijn tussen de percelen.

Ook in de vergunning tot verkavelingswijziging van 16 februari 2017 werd op geen enkele manier een verbod voorzien tot inplanting tegen de perceelsgrens.

Uit de bepalingen van art 8 van de verkavelingsvoorschriften kan worden geïnterpreteerd dat bijgebouwen wel degelijk afzonderlijk kunnen worden opgericht op de scheidingslijn, voor garages op 20 meter en werkplaatsen op 30 meter van de voorziene bouwlijn. Uit geen enkele bepaling volgt verder enige verplichting tot koppeling van de bouwaanvraag met de eigenaars van belendende percelen bij gebreke waarvan trouwens nooit vergunning kon worden afgeleverd aan lot nr 1 zonder koppeling aan lot nr 2..

Volkomen terecht werd dan ook door het college van burgemeester en schepenen geoordeeld dat de aanvraag wel degelijk in overeenstemming is met de verkavelingsvergunning en wijziging goedgekeurd door de deputatie dd 16 februari 2017, gezien voor werkplaatsen/garage geen zone werd ingetekend op het verkavelingsplan.

In tegenstelling tot thans voorgehouden door appellanten, is er van een creatie van een wachtgevel in concreto hoegenaamd geen sprake. Onverminderd de originele maar niet minder incorrecte interpretatie van het begrip 'wachtgevel', kan in realiteit redelijkerwijze geen betwisting rijzen dat een volledig afgewerkte gevelmuur zoals voorzien in de verkavelingsvoorschriften volledig voldoet aan de bouwvoorschriften en aldus allerminst als een wachtgevel gedefinieerd kan worden.

Opgemerkt kan worden dat de deputatie in haar besluit van 16 februari 2017 reeds op definitieve wijze heeft geoordeeld dat er in concreto van visuele hinder in hoofde van appellanten eenvoudig geen sprake is. Door te berusten in het besluit hebben appellanten aldus ontegensprekelijk de afwezigheid van de thans voorgehouden hinder erkend.

De op het perceel van appellanten aanwezige constructies (garage, poolhouse e.d.m.) ontnemen reeds alle zicht. Evenmin ontnemt de te bouwen constructie vanzelfsprekend welk zicht dan ook naar achteren toe.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

De ingediende aanvraag is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening, gelet dat de verkavelingsvoorschriften geacht worden de goede plaatselijke ruimtelijke ordening weer te geven.

Ruime bijgebouwen (tot 70m² of meer) worden binnen de verkaveling al meerdere jaren gedoogd en passen ook duidelijk binnen het straatbeeld waar de naastliggende woningen grotere bijgebouwen hebben en de aanpalende landbouwbedrijven reuzegrote bijgebouwen hebben, die eveneens het ruimtelijk karakter kenmerken van de omgeving.

In concreto is er van enige visuele hinder, laat staan hinder van aard dewelke de normale hinder en lasten uit nabuurschap te overschrijden, geen sprake. De beoogde garage zal op zich geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit op een perceel grond van ca.2700m².

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er aldus geen bezwaren tegen de inwilliging van de voorliggende aanvraag.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het derdenberoep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het ingediende plan en mits in achtname van de algemene voorwaarden, zoals opgelegd door het college van burgemeester en schepenen.

...

Na de hoorzitting van 28 november 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 11 januari 2018 gegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“... ”

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke invloed op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Er dienen dan ook geen extra voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd, aangezien het ontwerp voldoet aan art. 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen bekrachtigde archeologienota gevoegd te worden.

2.3 De MER-toets

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit van 10 december 2004.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens locatie, aard en/of omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.4 De juridische aspecten

Het goed maakt als lot 2-3 deel uit van een niet vervallen verkaveling, afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen op datum van 6 mei 1967 en later gewijzigd op 23 augustus 2010. Door de deputatie in haar zitting van 16 februari 2017 werd een

bijkomende verkavelingswijziging goedgekeurd voor het wijzigen van de maximum oppervlakte voor bijgebouwen naar 70m² i.p.v. 35m². Deze verkavelingswijziging werd afgeleverd onder de voorwaarde dat het totaal van alle op het perceel van de aanvraag (lot 2+3) opgerichte bijgebouwen, inclusief garages, maximaal een oppervlakte van 70m² kan hebben.

De afgeleverde vergunning van verkavelingswijziging omvatte dus slechts een wijziging van de bestaande verkavelingsvergunning voor wat betreft de oppervlakte van de bijgebouwen van 35m² naar 70m², met bevestiging van de overige bepalingen van de van kracht zijnde verkavelingsvergunning.

Verder worden vragen gesteld bij de overeenstemming van het gevraagde met de geldende verkaveling.

Appellant wijst er terecht op Verzoekers wensen erop te wijzen dat wat de garages betreft er in artikel 8 een verplichte koppeling is voorzien.

Artikel 8 van de geldende verkavelingsvoorwaarden luidt als volgt: "Garages mogen afzonderlijk worden opgericht op 20 m achter de bouwlijn, gekoppeld te bouwen op de erfgrans. Werkplaatsen op 30 m achter bouwlijn."

Uit deze bepaling volgt dat wanneer er in de verkaveling een garage wordt opgericht op de perceelsgrens van een lot, met een ander lot uit de verkaveling, de garages gekoppeld gebouwd dienen te worden. De bewering van de PSA dat de gekoppelde bouw nergens in de voorschriften voorzien wordt, is manifest fout.

Het gevraagde doorstaat dan ook de legaliteitstoets niet.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

In de vergunning tot verkavelingswijziging van 16 februari 2017 werd het volgende standpunt opgenomen : "Verdere uitbreiding is echter niet meer mogelijk daar dit de draagkracht zal overschrijden. De uitbreiding dient dus beperkt te blijven tot het gevraagde", wat toen een werkhuis was.

Het gevraagde gaat voorbij aan dit standpunt en kan dan ook niet worden aanvaard.

Voorliggend voorstel overstijgt dan ook de draagkracht van het perceel en brengt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het derdenberoep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

3. Besluit

Artikel 1: Het derdenberoep ingesteld tegen de beslissing van 28 augustus 2017 van het college van burgemeester en schepenen van Temse houdende verlenen van een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning, aangevraagd door Je-Ba, wordt ingewilligd.

Stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd.

...

Dat 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 – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van de verkavelingsvergunning van 31 augustus 1967 gewijzigd bij beslissingen van 23 augustus 2010 en 16 februari 2017, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met name het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheids- en vertrouwensbeginsel en het gelijkheidsbeginsel.

In een eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij uitgaat van een verkeerde interpretatie van artikel 8 van de betrokken verkavelingsvergunning, met name een verplichte koppeling van de garages. Zij acht zulks tegenstrijdig met voorgaande, ondertussen definitieve vergunningsbeslissingen.

Bij beslissing van 16 februari 2017 werd een wijziging van de verkavelingsvergunning verleend waarbij de maximale oppervlakte voor bijgebouwen werd bepaald op 70 m² in plaats van 35 m² voor het betrokken perceel (lot 2 en 3).

Volgens de verzoekende partij bestaat de mogelijkheid dat de bijgebouwen kunnen opgericht worden in de zone op het verkavelingsplan aangeduid en omschreven als zone voor koeren en hovingen, zone ingetekend tot tegen de scheidingslijn tussen de percelen. Het toepasselijk verkavelingsplan bevat geen enkele aanduiding voor de inplanting van bijgebouwen noch voor de werkplaatsen noch de garages, waardoor *in concreto* uitsluitend de geschreven verkavelingsvoorschriften van toepassing zijn.

De beslissing van 16 februari 2017 voorziet op geen enkele wijze een verbod tot inplanting tegen de perceelsgrens.

Volgens de verzoekende partij bepaalt artikel 8 van de verkaveling dat bijgebouwen afzonderlijk kunnen opgericht worden op de scheidingslijn, voor garages op 20 meter en werkplaatsen op 30 meter van de voorziene bouwlijn. Er is geen verplichting tot koppeling van de bouwaanvraag met aanpalende percelen, bij gebreke waarvan trouwens nooit een vergunning kon afgeleverd worden aan lot 1 zonder koppeling aan lot 2.

Door het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning aan lot 1 tot het bouwen van een garage, zonder enige koppeling aan lot nummer 2, heeft de verwerende partij minstens impliciet, doch zeker erkend dat er van enige voorwaarde tot koppeling zoals thans weerhouden ter hoogte van de bestreden beslissing geen sprake is.

De interpretatie van de verkavelingsvoorschriften door de verwerende partij in de bestreden beslissing is tegenstrijdig met de beslissing van 10 augustus 2017 met betrekking tot de bouw van een werkplaats. De bevoegde overheid dient een uniforme, éénduidige, correcte toepassing, interpretatie te verlenen van identiek dezelfde stedenbouwkundige voorschriften, minstens dient zij te motiveren waarom hiervan wordt afgeweken.

De verwerende partij oordeelt in haar beslissing van 10 augustus 2017 dat de verkavelingsvoorschriften niet voorzien in enige voorwaarde tot koppeling van de ingediende bouwaanvraag met de bouwaanvragen van naburige eigenaars. Zelfs in de mate dat effectief in een verplichte koppeling wordt voorzien is er *in concreto* een effectieve koppeling ter hoogte van

de fundering van de garage van de tussenkomende partij. In 1973 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd aan de tussenkomende partij tot het bouwen van een garage, een constructie die ondertussen door de tussenkomende partij onwettig werd afgebroken, met uitzondering evenwel van de fundering.

De verzoekende partij merkt op dat de Raad naar aanleiding van een voorheen door verzoekende partij ingediende aanvraag uitdrukkelijk geoordeeld heeft dat de garages ter hoogte van de perceelsgrens moeten geplaatst worden.

In een tweede onderdeel meent de verzoekende partij dat de bestreden beslissing gestoeld is op materieel onjuiste gegevens en elementen wat betreft de toetsing van de ingediende aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat in de vergunning tot verkavelingswijziging van 16 februari 2017 het volgende standpunt werd ingenomen: *“verdere uitbreiding is echter niet meer mogelijk daar dit de draagkracht zal overschrijden.”*

De beslissing van 16 februari 2017 bevat de door de verwerende partij geciteerde passage en overwegingen evenwel niet.

2.

De verwerende partij interpreteert artikel 8 van de verkavelingsvoorschriften als volgt: wanneer in de verkaveling een garage wordt opgericht op de perceelsgrens van een lot met een ander lot uit de verkaveling moeten de garages verplicht gekoppeld worden. De bewering van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de gekoppelde bouw nergens in de voorschriften voorzien wordt, is volgens de verwerende partij onjuist.

Nu de aangevraagde garage op de perceelsgrens *in casu* niet kan gekoppeld worden, voldoet de aanvraag niet aan de verkavelingsvoorschriften.

De argumentatie van de verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat volgens de interpretatie van artikel 8 door de verwerende partij nooit enige vergunning kon afgeleverd worden aan lot 1 is volgens haar niet correct. De garage van de tussenkomende partij (lot 1) is opgericht op 1,5m van de perceelsgrens. De verplichting tot koppeling in artikel 8 van de verkavelingsvoorschriften geldt enkel wanneer garages gebouwd worden tot op de perceelsgrens.

Er is volgens de verwerende partij geen tegenstrijdigheid met de eerder genomen beslissing van 10 augustus 2017 omtrent de vergunning voor het werkhuis. Artikel 8 maakt immers een onderscheid tussen enerzijds een *‘garage’* en anderzijds een *‘werkhuis/werkplaats’*.

Ook de vermeende koppeling (louter) via de fundering van de reeds afgebroken garage kan in alle ernst niet volstaan om te voldoen aan de koppelingsvereiste van artikel 8 van de verkavelingsvoorschriften.

Met betrekking tot het tweede onderdeel, acht de verwerende partij de beoordeling inzake de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening slechts een overtoollig weigeringsmotief.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij meent, nam de verwerende partij het standpunt in dat verdere uitbreiding op het perceel niet meer mogelijk is, aangezien dit de draagkracht zal overschrijden. Dit standpunt werd echter geformuleerd in het besluit van 10 augustus 2017 betreffende de vergunning voor het werkhuis, en niet in de vergunning tot verkavelingswijziging

van 16 februari 2017, zoals verkeerdelijk werd vermeld in de bestreden beslissing. Dit vormt een louter materiële vergissing.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt genoegzaam waarom zij een standpunt heeft ingenomen afwijkend van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zodat aan de motiveringsplicht hieromtrent werd voldaan.

3.

De tussenkomende partij wijst er op dat de voorliggende aanvraag betrekking heeft op de bouw van een garage op een afstand van 20 meter achter de bouwlijn, en niet op de bouw van een werkhuis. Voor een werkhuis, op een afstand van 30 meter van de bouwlijn, was immers reeds een stedenbouwkundige vergunning verleend door de verwerende partij op 10 augustus 2017. Bovendien heeft de verzoekende partij zelf het voorwerp van haar aanvraag omschreven als een aanvraag tot het bouwen van een garage tussen hoofdgebouw en werkhuis.

Zij interpreteert artikel 8 van de verkavelingsvoorschriften als volgt: wanneer men de garage tot tegen de perceelsgrens wenst op te richten, is dit enkel mogelijk indien op het aanpalende perceel hiertegen een gelijkaardige constructie gebouwd is of wordt.

Volgens haar heeft de verwerende partij terecht geoordeeld dat hieraan niet werd voldaan: men wil tot op de perceelsgrens bouwen, maar op het perceel van tussenkomende partij staat ter hoogte van de door verzoekende partij gewenste garage al een garage die niet tot tegen de perceelsgrens is gebouwd, maar op een afstand van 1,50m. Van een koppeling is er nu, noch in de nabije toekomst, sprake.

Los van het feit dat op het initiële verkavelingsplan wél een aanduiding van inplanting voor bijgebouwen staat, waarbij voor de – toen nog afzonderlijke – loten 2 en 3 een gekoppelde bouw voorzien is tussen deze 2 loten (en niet tussen lot 1 van de rechtsvoorganger van tussenkomende partij en lot 2), voorziet artikel 8 expliciet dat garages, indien gebouwd op de perceelsgrens *'gekoppeld te bouwen'* zijn, zodat het aangevraagde niet vergunbaar is bij gebrek aan koppeling.

De tussenkomende partij meent bovendien dat op grond van het gewijzigd artikel 3 een zijdelingse bouwvrije strook van 3 meter moet gerespecteerd worden indien niet gekoppeld tot tegen de perceelsgrens gebouwd wordt. De wijziging van de verkavelingsvergunning van 23 augustus 2010 verminderde de bouwvrije zijdelingse strook van 5m naar 3m.

Het is niet omdat in het besluit van de verwerende partij van 16 februari 2017 geen verbod tot inplanting tot tegen de perceelsgrens wordt opgelegd dat er geen verplichting geldt om gekoppeld te bouwen in geval van bebouwing tot op de perceelsgrens,. Dit principe volgt uit artikel 8 van de verkavelingsvoorschriften dat niet gewijzigd werd.

Volgens de verzoekende partij oordeelde de verwerende partij in haar beslissing van 10 augustus 2017 dat de verkavelingsvoorschriften niet voorzien in enige voorwaarde tot koppeling van de ingediende bouwaanvraag met de bouwaanvragen van naburige eigenaars. In de bestreden beslissing wordt volgens de verzoekende partij een tegengesteld standpunt gehanteerd. De tussenkomende partij ziet evenwel een verschil tussen beide beslissingen: de beslissing van 10 augustus 2017 had betrekking op de bouw van een werkhuis terwijl de bestreden beslissing de bouw van een garage als voorwerp heeft. Voor beide constructies gelden andere verkavelingsvoorschriften. Voor garages wordt expliciet vermeld dat deze opgericht mogen worden gekoppeld te bouwen op de erfgrens. Deze clausule wordt evenwel niet hernomen ten aanzien van werkhuizen.

Voor zover de verzoekende partij stelt dat er *de facto* wel een koppeling is met een constructie op de eigendom van tussenkomende partij, met name met de fundering van een in 1973 opgericht en inmiddels afgebroken tuinhuis dat tot tegen de perceelgrens was opgericht, merkt tussenkomende partij op dat deze vergunning geen enkele relevantie meer heeft.

Deze constructie werd niet tot tegen de perceelgrens maar op 1,50 meter ervan opgericht, hetgeen blijkt uit een opmetingsplan van 8 januari 1980. De constructie uit 1973 werd inmiddels afgebroken en vervangen door een nieuwe constructie die op ruim 1,50 meter van de perceelgrens staat, waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd verleend door het college van burgemeester en schepenen van Temse op 28 november 2011. Het louter feit dat de fundering en betonplaat wel nog tot tegen de perceelgrens ligt, verantwoordt volgens de tussenkomende partij niet dat hiertegen een hele constructie van 3 meter hoog gebouwd kan worden, over een lengte van in totaal 16 meter, temeer daar die betonplaat veel kleinere afmetingen heeft.

Dit legaliteitsbezwaar volstaat om de vergunning te weigeren zodat het tweede middelonderdeel niet relevant is. De verwerende partij had reeds eerder het standpunt ingenomen dat een verdere uitbreiding van het bijgebouw na de afgifte van de vergunning voor de bouw van het werkhuis niet wenselijk is vanuit redenen van goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij heeft daarbij verwezen naar haar beslissing van 16 februari 2017 (de vergunning tot verkavelingswijziging), terwijl dit de beslissing van 10 augustus 2017 moest zijn (de vergunning voor de bouw van het werkhuis). Dit vormt een louter materiële vergissing.

4.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota toe dat artikel 8 van de verkavelingsvoorschriften uitdrukkelijk voorziet in een mogelijkheid tot afzonderlijke oprichting van een garage op 20 meter op de bouwlijn en dat bewuste garages mogen gekoppeld worden. Als de verkavelingsvoorschriften zouden voorzien in een verplichting en geen loutere mogelijkheid, zou dit expliciet opgenomen zijn in de verkavelingsvergunning zelf.

Volgens haar werd de garage, vergund bij stedenbouwkundige vergunning van 31 maart 1973, effectief gebouwd tot op de scheidingslijn, vervolgens afgebroken mits behoud van fundering en betonplaat van de voorheen bestaande garage, met daaropvolgende plaatsing van een (kleinere) blokhutgarage op de bestaande betonplaats tot op ongeveer 1,5 meter van de scheidingslijn. Deze garage werd geregulariseerd door een stedenbouwkundige vergunning van 28 november 2011. Er werd geen afstand of verzaking gedaan van de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning van 1973.

Uit de stedenbouwkundige vergunning van 31 maart 1973 met betrekking tot de bouw van een garage ter hoogte van de perceelgrens tussen beide loten blijkt dat door de bestreden beslissing het gelijkheidsbeginsel geschonden wordt.

Verder betwist zij dat de verwerende partij een loutere materiële vergissing zou begaan hebben.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 8 van de verkavelingsvergunning van 31 augustus 1967 luidt als volgt:

“Garages mogen afzonderlijk worden opgericht op 20 m achter de bouwlijn, gekoppeld te bouwen op de erfgrans. Werkplaatsen op 30 m achter bouwlijn.”

Op 24 augustus 2010 werd de verkavelingsvergunning gewijzigd met als voorwerp het samenvoegen van de oorspronkelijke loten 2 en 3 en het wijzigen van de zijdelingse strook van 5 meter naar 3 meter op het samengevoegd lot 2-3 (het perceel van de verzoekende partij).

Op 16 februari 2017 wordt de verkavelingsvergunning opnieuw gewijzigd door de verwerende partij met als voorwerp de wijziging van maximale oppervlakte bijgebouwen van 35m² naar 70m² op lot 2-3.

Deze verkavelingswijziging werd verleend volgens ingediend plan onder de aanvullende voorwaarde dat het totaal van alle op het perceel van de aanvraag (lot 2+3) opgerichte bijgebouwen, inclusief garages, maximaal een oppervlakte van 70 m² kan bedragen.

Op 22 augustus 2017 verleent de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij voor het bouwen van een werkhuis in de tuin. Dit gebouw wordt ingeplant op 30 meter achter de voorgevel van de woning, bevindt zich tegen de rechter perceelsgrens en is 35 m² groot.

Het wordt verder door geen van de partijen betwist dat het heden geldend verkavelingsplan geen aanduiding bevat voor de inplanting van bijgebouwen en dat artikel 8 van de verkavelingsvergunning van 31 augustus 1967 nooit gewijzigd werd.

Voor lot 1 (het perceel van de tussenkomende partij) werd een stedenbouwkundige vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen op 31 maart 1973 voor het bouwen van een garage tegen de perceelgrens met het perceel dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing. Deze garage werd opgericht, doch vervolgens afgebroken zonder stedenbouwkundige vergunning. Nadien werd een nieuwe garage opgericht en later geregulariseerd op 28 november 2011. Deze nieuwe garage werd vergund en gebouwd op meer dan één meter afstand van de perceelgrens. De fundering en de betonplaat van de afgebroken garage werd behouden.

2.

De Raad stelt vast dat de gedingvoerende partijen artikel 8 van de verkavelingsvoorschriften verschillend interpreteren.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat uit deze bepaling volgt dat wanneer er in de verkaveling een garage wordt opgericht op de perceelsgrens van een lot, met een ander lot uit de verkaveling, de garages gekoppeld gebouwd dienen te worden.

Volgens de verzoekende partij bepaalt artikel 8 van de verkaveling dat bijgebouwen afzonderlijk kunnen worden opgericht op de scheidingslijn, voor garages op 20 meter en werkplaatsen op 30 meter van de voorziene bouwlijn. Er is geen verplichting tot koppeling van de bouwaanvraag met aanpalende percelen. De verzoekende partij voegt nog toe dat artikel 8 van de verkavelingsvoorschriften uitdrukkelijk voorziet in niet meer of minder dan een mogelijkheid tot afzonderlijke oprichting van een garage op 20 meter op de bouwlijn en bewuste garages mogen gekoppeld worden.

De tussenkomende partij interpreteert artikel 8 van de verkavelingsvoorschriften als volgt: wanneer men de garage tot tegen de perceelsgrens wenst op te richten, is dit enkel mogelijk indien op het aanpalende perceel hiertegen een gelijkaardige constructie gebouwd is of wordt.

3.

Een verkavelingsvergunning heeft onder meer als doel voor een bepaald perceel reglementaire voorschriften op te leggen om een goede ruimtelijke ordening te kunnen waarborgen.

Artikel 4.2.15, §2 VCRO bepaalt dat deze voorschriften de wijze vastleggen waarop de verkaveling ingericht wordt en de kavels bebouwd kunnen worden.

Verkavelingsvoorschriften zijn reglementair van aard, vormen het toetsingskader voor later te verlenen stedenbouwkundige vergunningen en beogen ook de plaatselijk goede ruimtelijke ordening van het te verkavelen gebied weer te geven.

Artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO creëert een vermoeden van verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning als de voorschriften waarop de aanvraag steunt voldoende gedetailleerd zijn en rekening houden met de aandachtspunten die bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening moeten worden bekeken.

Hieruit volgt dat verkavelingsvoorschriften dwingend dienen geïnterpreteerd te worden, tenzij de voorschriften expliciet aangeven dat het enkel om een mogelijkheid zou gaan.

Artikel 8 van de verkavelingsvoorschriften bepaalt voor garages, afgezonderd van het hoofgebouw, dat zij moeten opgericht worden op 20 meter achter de bouwlijn, op de erfgrens en gekoppeld aan de garage van een ander lot.

De verwerende partij oordeelt dan ook *in casu* terecht dat de garages gekoppeld gebouwd dienen te worden. De term “mogen”, waarnaar de verzoekende partij verwijst, heeft enkel betrekking op het eerste gedeelte van het verkavelingsvoorschrift, met name dat een garage mag opgericht worden 20 meter achter de bouwlijn. De gebruikte terminologie in de tweede helft van het voorschrift (“*gekoppeld te bouwen op de erfgrens*”) kan niet anders begrepen worden dan dat garage in dat geval enkel gekoppeld mag gebouwd worden op de erfgrens.

De verzoekende partij is van mening dat in zoverre een koppeling vereist is, de gevraagde garage effectief gekoppeld is met ter hoogte van de fundering van de garage van de tussenkomende partij.

Voor lot 1 (het perceel van de tussenkomende partij) werd een stedenbouwkundige vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen op 31 maart 1973 voor het bouwen van een garage tegen de perceelgrens met het perceel dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing. Deze garage werd opgericht, doch vervolgens afgebroken zonder stedenbouwkundige vergunning. Nadien werd een nieuwe garage opgericht en later geregulariseerd op 28 november 2011. Deze nieuwe garage werd gebouwd op meer dan één meter afstand van de perceelgrens. De fundering en de betonplaat van de afgebroken garage werd behouden.

Er kan evenwel niet nuttig verwezen worden naar constructies ten gevolge van de stedenbouwkundige vergunning van 31 maart 1973. De fundering en betonplaat stonden volledig ten dienste van de oude garage. Deze vergunning verliest immers (minstens impliciet) haar rechtskracht door de nieuwe stedenbouwkundige vergunning van 2011 die ongeveer op dezelfde plaats werd gebouwd.

Dit leidt evenwel niet de conclusie dat de verzoekende partij geen stedenbouwkundige vergunning kan bekomen voor een garage op de erfgrens.

Artikel 8 dient aldus geïnterpreteerd te worden dat wie als eerste een garage bouwt, los van het hoofgebouw, deze conform artikel 8 moet bouwen op de perceelgrens, waarna op het aanpalend perceel hierop nadien verplicht moet aangesloten worden.

Aangezien zich op het aanpalend perceel evenwel een garage bevindt, losstaand van het hoofdgebouw, die niet tot tegen de perceelsgrens gebouwd is, dient de verzoekende partij, beschouwd te worden als de eerste aanvrager die een garage bouwt tot tegen de perceelsgrens.

De verwerende partij gaat dan ook uit van een verkeerde toepassing van artikel 8 van de verkavelingsvoorschriften, waar zij in de bestreden beslissing meent dat de koppelingsvereiste een legaliteitsbelemmering uitmaakt.

4.

In een tweede onderdeel meent de verzoekende partij dat de bestreden beslissing gestoeld is op materieel onjuiste gegevens en elementen wat betreft de toetsing van de ingediende aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat in de vergunning tot verkavelingswijziging van 16 februari 2017 het volgende standpunt werd ingenomen: verdere uitbreiding is echter niet meer mogelijk daar dit de draagkracht zal overschrijden. De uitbreiding dient dus beperkt te blijven tot het gevraagde, wat toen een werkhuis was.

De Raad stelt vast dat de beslissing van 16 februari 2017 de door de verwerende partij geciteerde passage en overwegingen niet bevat.

De verwerende partij stelt dat zij dit standpunt wel degelijk heeft geformuleerd, met name in het besluit van 10 augustus 2017 betreffende de vergunning voor het werkhuis, maar niet in de vergunning tot verkavelingswijziging van 16 februari 2017, zoals verkeerdelijk werd vermeld in de bestreden beslissing. Dit vormt volgens haar een louter materiële vergissing.

De Raad stelt vast dat het vermelde standpunt inderdaad niet werd ingenomen in de vergunning tot verkavelingswijziging van 16 februari 2017, doch wel in de beslissing van 10 augustus 2017 betreffende de vergunning voor het werkhuis:

“ ...

De goede ruimtelijke ordening

De ingediende aanvraag is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening, gelet dat de verkavelingsvoorschriften geacht worden de goede plaatselijke ruimtelijke ordening weer te geven.

Ruime bijgebouwen (tot 70m² of meer) worden binnen de verkaveling al meerdere jaren gedoogd en passen ook duidelijk binnen het straatbeeld waar de naastliggende woningen grotere bijgebouwen hebben en de aanpalende landbouwbedrijven reuzegrote bijgebouwen hebben, die eveneens het ruimtelijk karakter kenmerken van de omgeving.

In concreto is er van enige visuele hinder, laat staan hinder van aard de normale hinder en lasten uit nabuurschap te overschrijden, geen sprake. Het beoogde bijgebouw zal op zich geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit op een perceel grond van ca.2700m². Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er aldus geen bezwaren tegen de inwilliging van de aanvraag. Verdere uitbreiding is echter niet meer mogelijk, daar dit de draagkracht zal overschrijden. De uitbreiding dient dus beperkt te blijven tot het gevraagde.

...”

In de bestreden beslissing wordt dus verkeerdelijk naar de beslissing van 16 februari 2017.

Indien al zou aanvaard worden dat de verwerende partij de bedoeling had te verwijzen naar de beslissing van 10 augustus 2017 en hieruit afleidt dat het voorliggende voorstel de draagkracht van het perceel overstijgt en de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt is deze motivering intern tegenstrijdig.

Enerzijds wordt gesteld dat de verkavelingsvoorschriften geacht worden de goede plaatselijke ruimtelijke ordening weer te geven. Op 16 februari 2017 wordt de verkavelingsvergunning door de verwerende partij met als voorwerp wijziging van maximale oppervlakte bijgebouwen van 35m² naar 70m² op lot 2-3. De oppervlakte van het werkhuis bedraagt 35 m². Het voorwerp van de bestreden beslissing heeft tevens een oppervlakte van 35 m². Er zijn bij de Raad geen andere bijgebouwen gekend op het perceel van de verzoekende partij, waardoor de maximale oppervlakte van de bijgebouwen niet wordt overschreden.

Anderzijds stelt de verwerende partij dat het voorwerp van de bestreden beslissing de draagkracht van het perceel zou overschreden.

Het is kennelijk onredelijk dat de verwerende partij in dat geval de voorliggende aanvraag weigert op basis van de loutere standaardzin over het overschrijden van de draagkracht zonder verdere toelichting, wat in tegenspraak lijkt te zijn met de wijziging van de verkavelingsvoorschriften.

Overigens wordt in de beslissing van 10 augustus 2017 ook vermeld dat ruime bijgebouwen (tot 70m² of meer) binnen de verkaveling al meerdere jaren worden gedoogd en ook duidelijk passen binnen het straatbeeld waar de naastliggende woningen grotere bijgebouwen hebben en de aanpalende landbouwbedrijven reuzegrote bijgebouwen hebben, die eveneens het ruimtelijk karakter kenmerken van de omgeving.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Glen VAN MELE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 11 januari 2018, waarbij aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een garage tussen hoofdgebouw en werkhuis op een perceel gelegen te Elversele, Hogenakkerstraat 157, met als kadastrale omschrijving 5de afdeling, sectie A, nr. 0185H.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij 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 bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro ten laste van de verwerende partij.
5. 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 zitting van 16 april 2019 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH